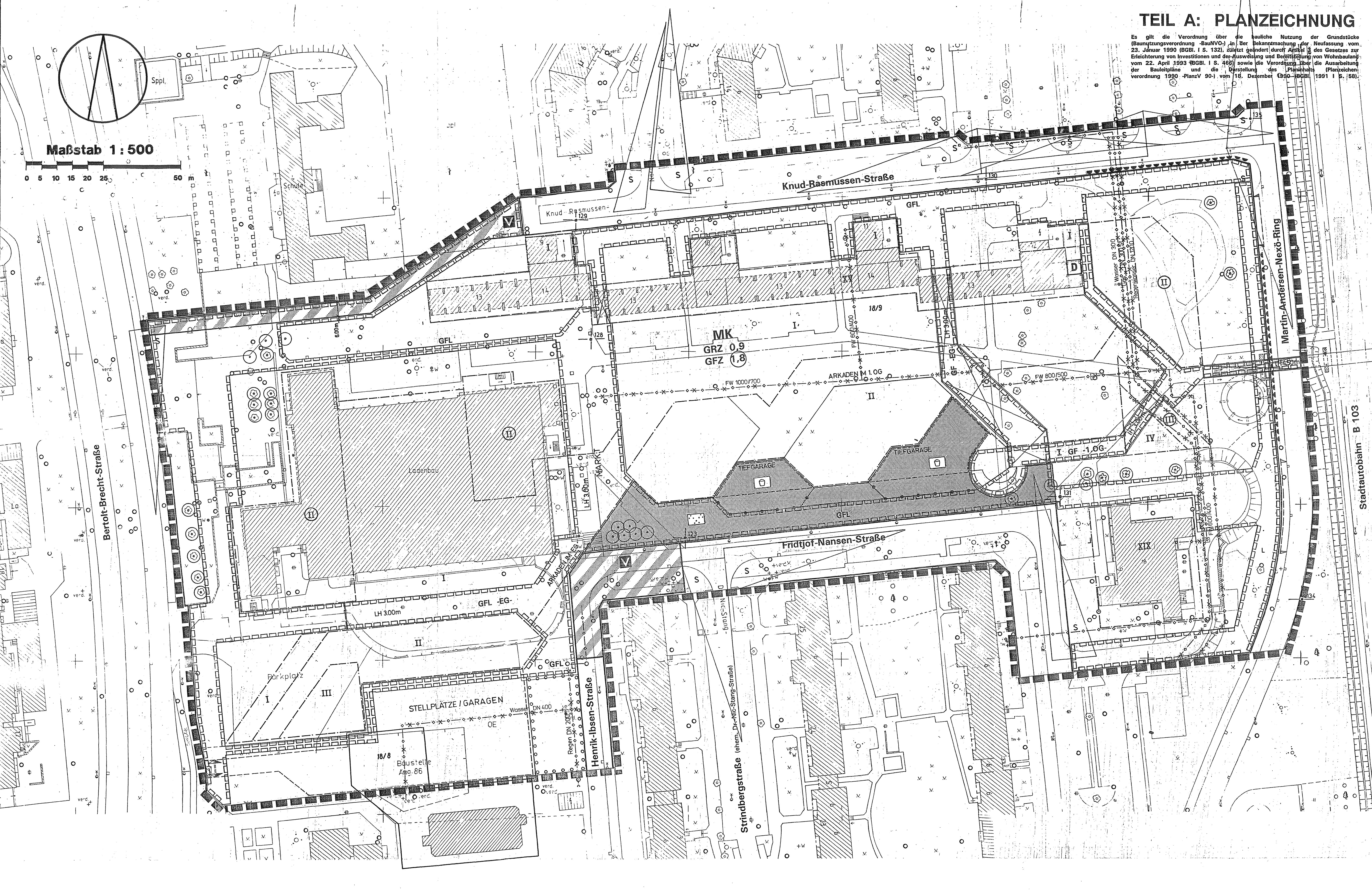


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05. MK. 20 ZENTRUM EVERS HAGEN

ZWISCHEN DER FRIDTJOF-NANSEN-STRASSE, DER BERTOLT-BRECHT-STRASSE, DER KNUD-RASMUSSEN-STRASSE UND DEM MARTIN-ANDERSEN-NEXÖ-RING

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch die Investitionsmaßnahmen und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 10 des Landesbaugesetzes (LbaG M-V vom 28. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 51)) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 18.01.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05. MK. 20 für das Kerngebiet "Evershagen-Zentrum" zwischen der Fridtjof-Nansen-Straße, der Bertolt-Brecht-Straße, der Knud-Rasmussen-Straße und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bebauungspläne und die Erstellung der Planzeichnung (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)		
	Gemischte Baulichen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MK	Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl	
XV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 15 Vollgeschosse	
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier 2 Vollgeschosse	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
- - - - -	Baugrenze	
□	Straßenverkehrsflächen	
□	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
■	Verkehrsberuhigter Bereich	
- - - - -	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
- - - - -	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
- - - - -	Einfahrtbereich	
- - - - -	Ausfahrtbereich	
<b>GRÜNLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
■	private Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
■	Parkanlage	
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	
■	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>		
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
<b>Höhenlage bei Festsetzungen</b> § 9 Abs. 2 und 6 BauGB		
▨	Rampe	
▨	Brücke, Durchgang, Arkaden	
▨	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
▨	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
▨	Geh- und Fahrrechte	
▨	L Leitungsrechte	
▨	-EG- Im Erdgeschoß	
▨	-1.0G- Im 1. Obergeschoß	
▨	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
▨	Sichtdreiecke	
▨	Sichtfläche	
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>		
▨	vorhandene hochbauliche Anlage	
▨	umzuverlegende unterirdische Versorgungsleitungen	
▨	zu erhaltende Festpunkte des Lagernetzes mit Nummer	
<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
<b>REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
▨	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Giebelgestaltung	

Entwurf: ab Bauplanung: APR

## TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG.** § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO  
1.1. zuzulässig sind:  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbüros, § 7 Abs. 2 und § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe,  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesamtgesellschaftliche und sportliche Zwecke  
- Wohnungen für Auflichter- und Bereitschaftspersonen sowie für Geschäftsleiter und Betriebsleiter  
- sonstige Wohnungen nur im Bereich der mit 15 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teile des Baubereichs  
1.2. Unzulässig sind:  
- gewerbliche Einzelhandelsbetriebe von insgesamt mehr als 4500 m<sup>2</sup> in der Summe für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans  
- Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen  
- sonstige Wohnungen außerhalb der in 1.2. genannten Bereiche  
1.3. Sonstige Wohnungen sind im Bereich des mit 15 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teils des Baubereichs nur als dem 2. Obergeschoß zulässig.  
1.4. Sonstige Wohnungen sind im Bereich des mit 15 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teils des Baubereichs nur als dem 2. Obergeschoß zulässig.  
1.5. Sonstige Wohnungen sind im Bereich des mit 15 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teils des Baubereichs nur als dem 2. Obergeschoß zulässig.  
1.6. In den unter 1.4. und 1.5. bezeichneten Bereichen sind auch die sonstigen Wohnungen keine Nutzungen zulässig.  
1.7. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die gewählten, das in den mit 15 und 19 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teilen des Baubereichs die Schallimmissionen 60 dB (A) im Tag- und 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Nachtzeitraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO  
2.1. Für Bauvorhaben im Sinne des § 48 Abs. 1 und Abs. 2 LbaG M-V wird die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dargelegt. Abweichend davon ist je Wohnung ein Stellplatz zulässig. Die vorgeschriebenen Stellplätze für Behinderte bleiben von der Stellplatzvorgabe unberührt.  
2.2. In den Flächen für Stellplätze / Garagen sind nur Anlagen dieser Art, bis zu einer Höhe von 5,00 m über dem Mittel der angrenzenden Straßenebene zulässig. Aus- und Zufahrtbereich zulässig.  
2.3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
- NEBENANLAGEN:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO  
3.1. Zulässig sind Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche und in anderen Flächen des Bebauungsplans. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit sind durch die Grundkatalogentwürfe zu gewährleisten.  
3.2. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.
- SICHTFLÄCHEN:**  
4.1. Innerhalb der Sichtflächen (durch die Sichtdreiecke festgesetzt) sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberfläche zulässig. Ausnahmen sind für notwendige Blänne mit einem Baumkronenansatz in 2,50 m Höhe zulässig.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
5.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, mit Geh- und Fahrrechten oder mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden mit den entsprechenden Rechten zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Versorgungsgesellschaft belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Unterhaltung und Funktion der entsprechenden Anlagen behindern können, unzulässig. Die Benutzung dieser Flächen ist jederzeit ohne Einschränkungen zu ermöglichen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDSCHUTZGESETZES:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB  
6.1. An Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen sind an allen Fassaden bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzunehmen. Die auf der Fläche für Nebenanlagen Zweckbestimmung, Stellplätze/Garage zulässige Garage ist auf der Ostseite als geschlossener Bauwerk auszuführen. Auf dem Dach der Garage sind Grünflächen zu realisieren.  
entfällt durch Beschluß der Bürgerschaft Nr. 68021/1996 vom 21.02.1996
- GRÜNDORNDUNG:**  
7.1. Die Fläche zwischen der tatsächlichen äußeren Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind, unter Aussparung der Zufahrten und Zugänge, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgrenzung sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen (§ 9 LbaG M-V). Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt sind 100 Stück Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm und einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Diese sind im Festsetzungsunterlagen nachzuweisen. Vorhandene Bäume auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu erhalten. Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist der Erhaltung der vorhandenen Bäume Vorrang zu geben. Bei dringend notwendigen Baumfällungen ist ein Fällungsbau Amt für Stadtrg, Naturchutz und Landschaftspflege zu stellen. Auf allen geeigneten Flächen der Straßenverkehrsfläche sind standortgerechte Bäume mit mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen.  
7.2. Auf oberirdigen Parkflächen sind mehr als 8 zusammenhängende Stellplätze je 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.  
7.3. Fläche und bis zu 30 Grad geneigte Dächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden sind mindestens zu 70 v.H. mit einer Begrünung auf einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, sofern sie nicht der Belichtung oder Belüftung darunterliegenden Räume dienen und sofern sie nicht Passagen, Treppenhäuser, Arkaden, Marktplätze oder Rampen überdecken oder mit Geh- und Fahrrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).  
7.4. Tiefgaragen unterhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 a und Abs. 3 BauGB)  
7.5. Fensterelemente von Gebäuden bis zu vier Vollgeschossen, auch von nach unten geneigten Nebenanlagen, sind mit Solbrille oder Rollläden zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen sind mindestens zu 30 % mit der dem öffentlichen Straßenraum oder der Grünfläche zugewandten, nicht fensterlosen Fassade mit Begrünung auszumachen. Ausgenommen sind die Nordseiten der Fassaden.  
7.6. In der Nähe der Gebäudeseiten sind nutzungsrechtliche Fahrradstellanlagen in ausreichender Anzahl zu errichten.  
7.7. 60 % der Gesamtdeckungsfläche müssen als flache oder bis zu 30 Grad geneigte Dächer ausgebildet werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:** § 96 LbaG M-V  
8.1. Sondereingetragene Anlagen sind an Außenwänden unzulässig.  
8.2. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Straße zulässig.  
8.3. Einfriedungen sind nur zum Sichtschutz notwendiger Anlieferungsbereiche zulässig, im öffentlichen Raum und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind alle Verkehrsflächen nach für Rollstuhlfahrer auszurufen. Dies gilt auch für die Eingänge und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.  
8.4. In der Nähe der Gebäudeseiten sind nutzungsrechtliche Fahrradstellanlagen in ausreichender Anzahl zu errichten.  
8.5. 60 % der Gesamtdeckungsfläche müssen als flache oder bis zu 30 Grad geneigte Dächer ausgebildet werden.

Hinweis: Bei Tiefbauarbeiten angelegte Bodenkontaminationen sind umgehend dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Norddeutschen Neuesten Nachrichten für Rostock vom 18.01.1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB L.V. M-V § 685 b BauNVO benannt worden.
- Die frühzeitig Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.09.1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.08.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme verpflichtet worden.
- Die Bürgerschaft hat am 30.04.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und ist erlassen.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans (BauZ) aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.08.1993 bis zum 27.08.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, im öffentlichen Anzeiger am 30.07.1993 ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 03.09.1993 wird als richtig dargestellt beschligt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß diese Pöhlung nur grob erfolgt, da genaue geodätische Plankarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regelmäßige Kontrollen sind abgeleitet werden.
- Die Bürgerschaft hat die vorgeschriebenen Besondere und Anzeigen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.04.1994 und 18.01.1995 geprüft. Das Ergebnis ist ersichtlich.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, im Städtischen Anzeiger am ..... ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.01.1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Das wurde mit Veröffentlichung zum Bebauungsplan veröffentlicht. Die Bürgerschaft vom 18.01.1995 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit dem Hinweis für die Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.1995 (AZ: VII 260b-512.113 -01-31-001-005) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den erstattungsbefehlenden Beschluß der Bürgerschaft vom 21.02.1996, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Veröffentlichung des Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.04.1996 (AZ: VII 260b-512.113 -01-31-001-005) bestätigt.
- Die Genehmigung der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erstellung der Genehmigungsbescheide sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Städtischen Anzeiger am 23.07.1996 ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Fristen von Einspruchsgegenständen (§ 44, 216 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.07.1996 in Kraft getreten.

Rostock, 2.9.1996

## Übersichtsplan M 1:10.000



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Bebauungsplan Nr. 05. MK. 20**

Für das Kerngebiet Evershagen Zentrum, zwischen der Fridtjof-Nansen-Straße, der Bertolt-Brecht-Straße, der Knud-Rasmussen-Straße, und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring

Rostock, 2.9.1996