

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07.MK.04 FÜR DAS KERNGEBIET „ZENTRUM REUTERSHAGEN“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3109), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft vom 3. Dezember 1997 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07.MK.04 Kerngebiet „Zentrum Reutershagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22. 01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### I. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

MK Kerngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

V Anzahl der Vollgeschosse, maximal  
GRZ 1,0 Grundflächenzahl  
GFZ 2,0 Geschosflächenzahl

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise  
Baugrenze  
Baulinie  
Übergang zwischen Baugrenze und Baulinie  
Durchgang, Passage

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsflächen  
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsbedingter Bereich  
Ein-/Ausfahrtbereich  
Straßenbegleitgrün

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität  
Gas

#### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung  
Abwasserleitung  
Gasleitung

#### 7. Grünfestsetzungen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)  
Anzupflanzender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Einziehende Dachneigung  
Traufhöhe als Mindestmaß (12,80 m über Geländehöhe)

#### 9. Sonstige Planzeichen

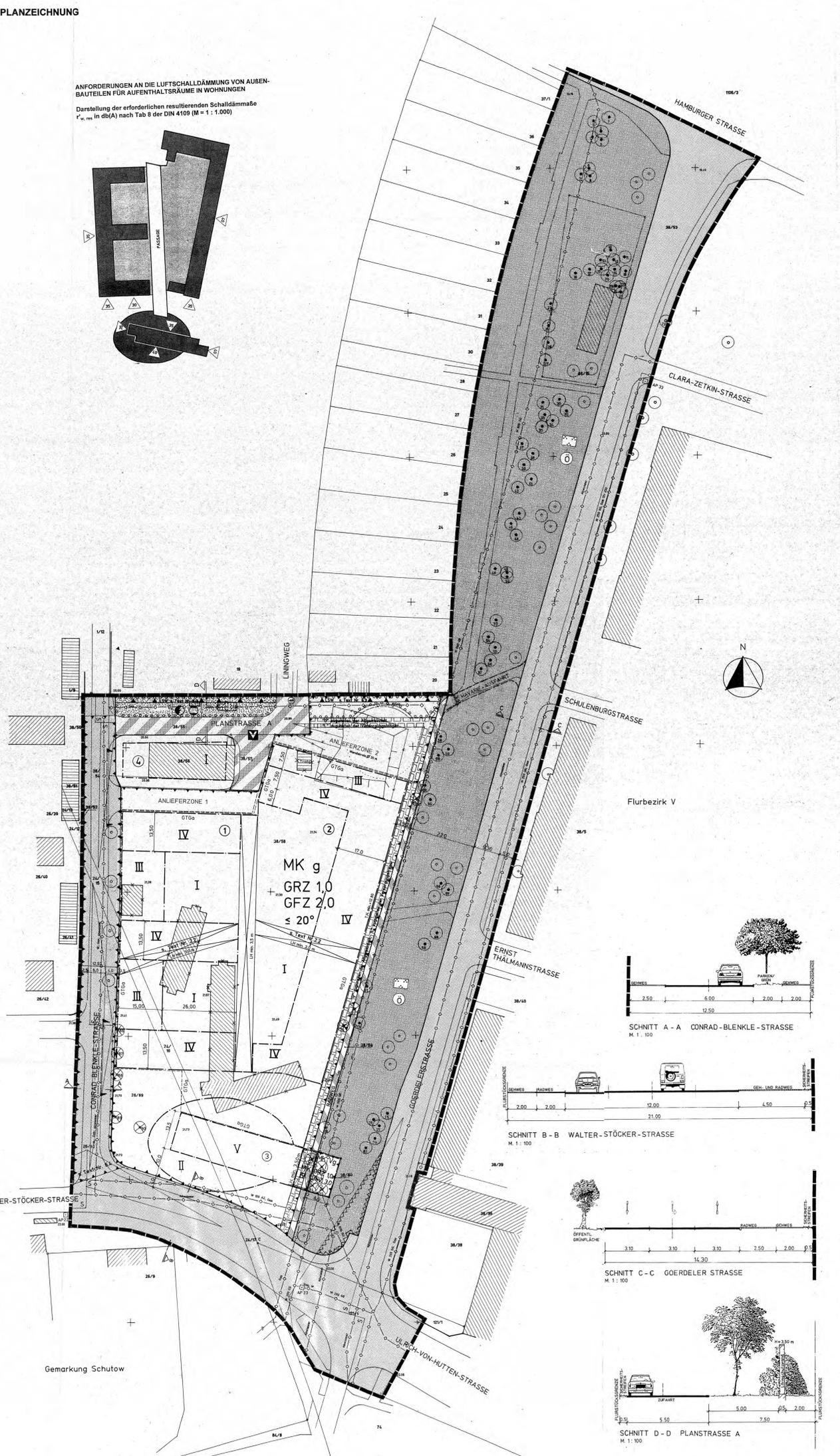
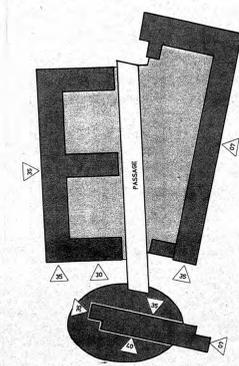
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)  
GTTa Gemeinschaftsstellfläche (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)  
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
LSW Lärmschutzwand [s. Text Nr. 6.3] (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Sichtdreieck  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 07.MK.04 (§ 9 (7) BauGB)

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen  
Flurstücksummern  
Vermessungstechnischer Aufnahmeort  
Vorhandene Bebauung  
Zukünftig entfallende Bebauung  
Vorhandene Geländegehöhen  
Baumbestand, zukünftig entfallend  
Baumnummerierung (vgl. Grundrungsplan)  
Anlieferzone  
Geplante technische Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchfahrtes (Schanke oder versenkbarer Poller)  
Ordnungsnummer der Bauflächen

### ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN FÜR AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN

Darstellung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße  $R_{w,ext}$  in dB(A) nach Tab 8 der DIN 4109 (M = 1 : 1.000)



## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Verkaufsfäche für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des festgesetzten Kerngebietes wird auf insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei sind nur Supermärkte und Verbrauchermärkte bis zu einer maximalen Verkaufsfäche von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> sowie Läden zulässig. Die Verkaufsfäche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsfächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsfächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbereichen erfolgt. Wenn keine geeigneten Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, daß die Verkaufsfäche etwa zwei Drittel der Geschosfläche entspricht. In Fällen der integrierten Lagerhaltung und des Verkaufs ab Lager erfolgt keine Einzelbegrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfäche.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Bereich der Baufäche 1 ist ein Überschreiten der Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie (Conrad-Blenkle-Straße) durch Gebäude im Erdgeschoß auf maximal 20 % der Gebäudetiefe zulässig.  
2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Querpassagen in den Baufächen 1 und 2 dürfen in ihrer Lage ausnahmsweise, wenn betriebliche Gründe oder Grundfeststellung dies erfordern, um 20 m verändert werden.  
2.3 Die Tiefgarage (s. 3.1) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### 3. Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) sowie von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Private Stellplätze sind im Kerngebiet nur in Gemeinschaftsanlagen zulässig. Von dieser Festsetzung ist das Flurstück 38/56 (ROTEX) ausgenommen.  
3.2 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.  
3.3 Grünfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
4.1 Der Grünzug ist als öffentliche Parkanlage dauerhaft zu gestalten, zu entwickeln und zu pflegen. Eine querende Havarie-Ein-/Ausfahrt ist mit Schotterrasen oder Rasengrünanlagen mit entsprechendem Unterbau in maximal 3,50 m Breite einschließlich des Fuß- und Radweges auszubilden.

### 5. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen  
5.1.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen der gleichen Art (Mindestumfang 18/20 cm, Hochstamm) zu ersetzen. Die Wurzelbereiche reifer Bäume im Bereich der Tiefgarage sind vor Baubeginn durch Errichtung eines Wurzelvorhangs gem. DIN 19220 zu schützen. Die Bäume im Bereich der öffentlichen Baugrundstücke sind zur Verhinderung von Schäden durch Baueingriffe durch einen mindestens 1,50 m hohen, standfesten Zaun im Wurzelbereich (Wurzelschutzmaß) zusätzlich 1,50 m zu umgeben. Bei der Ausübung von Wegebauarbeiten ist der Wurzelbereich offen zu halten, d.h. beispielsweise mit überfahrbaren Baumrosten zu versehen. Das Abtragen von Boden im Wurzelbereich ist unzulässig.  
5.1.2 Für sämtliche Anpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsphase von mindestens 3 Jahren durchzuführen, bei Einzelbäumen von mindestens 4 Jahren.  
5.1.3 Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.  
5.1.4 Die Auswahl der Baumarten bei Neupflanzungen hat in Anlehnung an den vorhandenen Baumbestand zu erfolgen, d.h. es sind überwiegend Ahorn, Linde oder Kastanie zu verwenden.

### 6. Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

6.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage sind mindestens 28 sowie entlang der Conrad-Blenkle-Straße mindestens 6 standortgerechte, großkronige Einzelbäume (Mindestumfang 18/20) anzupflanzen.  
6.2 Auf der festgesetzten Anpflanzfläche nördlich der Planstraße A sind vor der Lärmschutzwand 8 standortgerechte, großkronige Laubbäume der gleichen Art im Abstand von 7 m anzupflanzen (Mindestumfang 18/20). Ferner sind beidseitig der zu errichtenden Lärmschutzwand standortgerechte Sträucher (je 100 m<sup>2</sup> 40 Sträucher) und Klettergehölze (je 4 m Lärmschutzwand 1 Gehölz) anzupflanzen.

### 6.3 Festsetzungen auf privaten Flächen

6.3.1 Auf den privaten Platz- und Freiflächen ist je 300 m<sup>2</sup> Freifläche mindestens 1 standortgerechter, großkroniger Laubbau (Mindestumfang 18/20) zu pflanzen, insgesamt jedoch mindestens 15 Sträucher.  
6.3.2 Auf der festgesetzten Anpflanzfläche sind vor der Lärmschutzwand 7 standortgerechte, großkronige Laubbäume (Mindestumfang 18/20) der gleichen Art im Abstand von 7 m anzupflanzen.  
Ferner sind beidseitig der zu errichtenden Lärmschutzwand standortgerechte Sträucher (je 100 m<sup>2</sup> 40 Sträucher) und Klettergehölze (je 4 m Lärmschutzwand 1 Gehölz) anzupflanzen.

### 6.4 Dächer eineschossiger Gebäude

6.4.1 Die Dächer eineschossiger Gebäude sind mit einer extensiven oder einfachen Intensivbegrünung zu versehen.  
6.4.2 Je 100 m<sup>2</sup> fensterloser Fassade ist eine Schling- oder Kletterpflanze anzupflanzen. Je nach Pflanzensort sind Rankhilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### 6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.5.1 In den umgrenzten Flächen der Planzeichnung für besondere Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind in der Planzeichnung dargestellten resultierenden berechneten Schalldämmmaße  $R_{w,ext}$  von Außenbauteilen der Gebäude einzuhalten.  
6.5.2 Auf den Baufächen 1 und 2 sind Fenster von Außenbäumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnräumen und Überdachungsanlagen in Baubereichen an der Nordseite der Gebäude in Richtung der Anlieferzone nicht zulässig.  
6.5.3 Die Anlieferzone ist zum nördlich angrenzenden Wohngebiet durch eine mindestens 3,50 m hohe und bis zu 0,50 m breite Lärmschutzwand abzugrenzen. Die flächenspezifische Masse der Lärmschutzwand muß mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> betragen.  
6.5.4 Die Conrad-Blenkle-Straße ist im Bereich zwischen Walter-Stöcker-Straße und der Einmündung der Planstraße A mit einer Asphaltdeckschicht zu versehen.

### 6.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

6.6.1 Die Oberkanten der Erdgeschoßhöhen werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhe der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage festgesetzt.

### 6.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) - (5) LBO M-V)

6.7.1 Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.  
6.7.2 Gebäudehülle des Stadtelzentrums sind in der farblichen Gestaltung der Fassade aufeinander abzustimmen.  
6.7.3 An den Eingängen zu den gewerblichen Einrichtungen sind Fahrradstellanlagen in ausreichender Anzahl und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

### 6.8 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V vom 30. November 1993 (GVBl. M-V S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStGH M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

### 2. Artenschutz

In der Zeit vom 15.03. bis 31.07. ist auf der Grundlage von § 20 d. f. BNatSchG die Bepflanzung und der Gehölzverjüngungsschnitt von Sträuchern, Hecken, Klettergehölzen und Bäumen (Bauflächen genehmigung erforderlich) aus Gründen des Vogelschutzes untersagt. Ist aus bautechnologischen Gründen die Einhaltung der Befristung unmöglich, so ist mit dem Sachbearbeiter für Artenschutz der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock (Amt für Stargarden) Rücksprache und Vorentscheidung zu führen.

### 3. Fernwärme

Das Plangebiet ist nach § 4 der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock (Beschl.-Nr. 511/06/1992) als Vorranggebiet für Fernwärme ausgewiesen. Danach ist der Niedertemperaturbedarf (Raumwärme, Warmwasser) über Fernwärme zu decken.

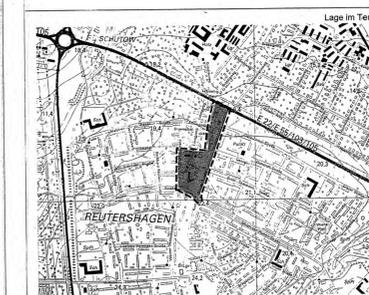
### PLANVERFASSER

**P+R**  
ARCHITEKTURBÜRO  
ARCHITECTEN BDA  
MOCHMENTEN DR.  
JOACHIM BOCH DR.-ING.  
GERTER BOCH DR.-ING.  
STEFAN MAMM DR.  
OLIVER HAHN DR.-ING.  
TELEFON: 042/28 08 170  
TELEFAX: 042/28 02 49

Standort: 199-10, Rostock

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 063/35/1996 (H) des Hauptausschusses vom 30.01.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Städtischen Anzeiger am 01.03.1996 erfolgt.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die für Raumordnung und Landentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Saal der Hanse-Kassern in Reutershagen am 20.11.1998 aufgrund des Beschlusses des Hauptausschusses vom 30.01.1996 durchgeführt worden.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Bürgerhaft hat am 04.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07.MK.04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.06.1997 im Amtsblatt ostdeutsch bekannt gemacht worden.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nicht dargestellt beschränkt.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Bürgerschaft hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3.12.1997 beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Der Bebauungsplan Nr. 07.MK.04 „Zentrum Reutershagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 3.12.1997 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 3.12.1997 gebilligt.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserweiternden Beschluß der Bürgerschaft vom 27.11.1993 erlitten, die Hinweise sind beachtet.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.
- Rostock, den 17.2.1998 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 07.MK.04 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.12.1999 im Amtsblatt ostdeutsch bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Vertretung von Vertretern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsmaßnahmen (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.12.1999 in Kraft getreten.
- Rostock, den 29.12.1999 (Siegel) (Sektor für Bau- und Wohnungswesen)



## HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

### Bebauungsplan Nr. 07.MK.04

#### Kerngebiet „Zentrum Reutershagen“

Für den Bereich zwischen Hamburger Straße, Goerdelerstraße, Walter-Stöcker-Straße, Conrad-Blenkle-Straße und Bebauung am Linnigweg

M = 1 : 500

STAND: 24.12.1998

Rostock, den 03.05.1999.

(Oberbürgermeister)