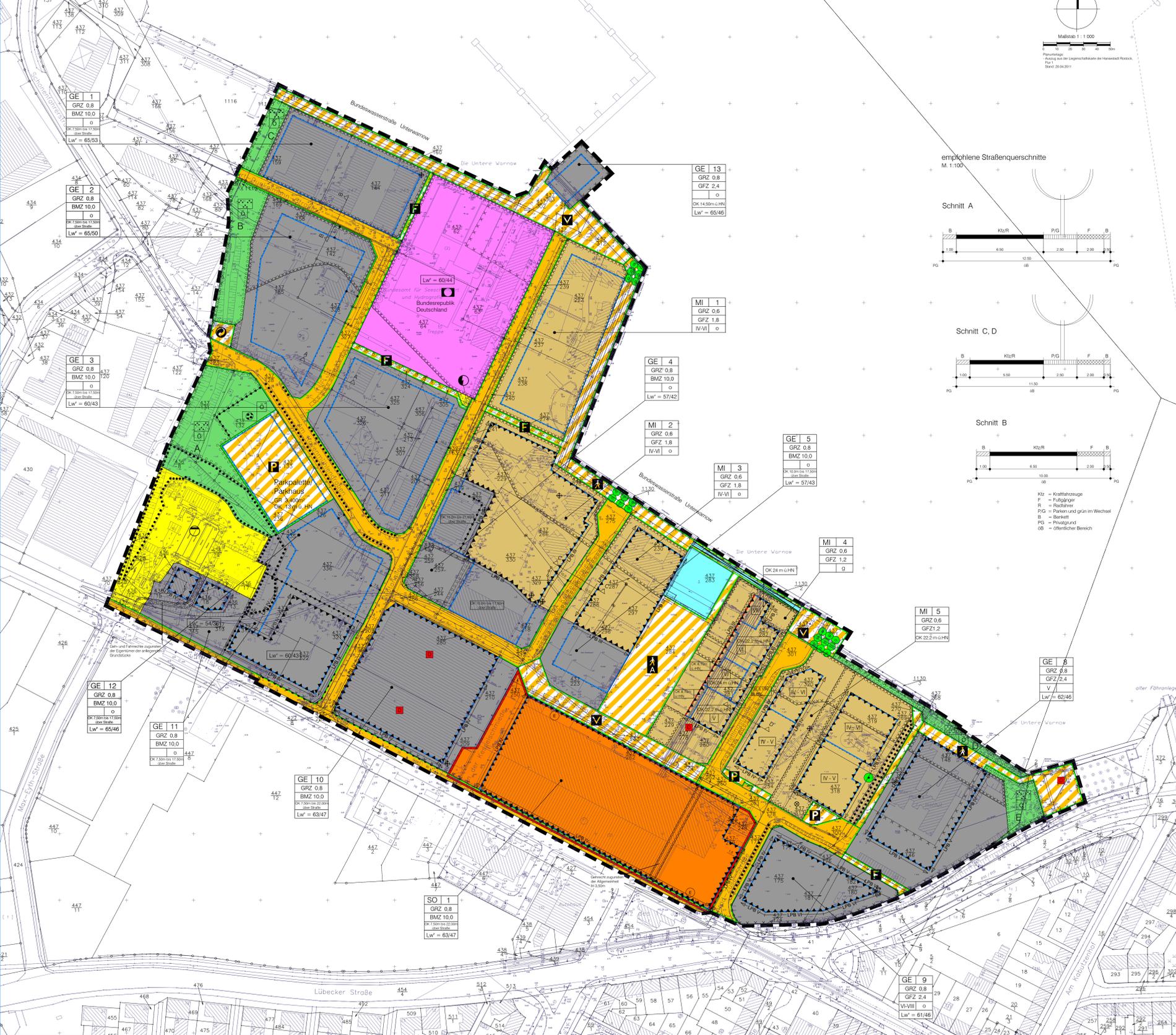


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.MI.138 "EHEMALIGE NEPTUNWERFT"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- En gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnungsverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1992 (BGBl. I 191 S. 38).
- PLANZEICHNERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - SO** sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- LW = 65/46** immissionssensiblen höhererbezogener Schallemissionspegel tags/nachts in dB(A)^{1/2}
- BAUWEISE, BAUKLASSEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEPARK, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung:**
- W** Verkehrsfläche
 - F** Fußweg
 - A** Fußgängerbereich
 - P** öffentliche Parkplätze
 - PA** Fußgängerbereich mit Anreicherung
 - St** Stellfläche für Recyclingcontainer
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RUÜCHHALTUNG UND VERKLEINERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNVO)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- A, B, C, D, E** Bezeichnung der Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- P** Parkanlage
 - PK** Parkplatz für die Altersgruppe 13 bis 19 Jahre
 - U** Uferbegrenzung
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN**
- A** Anpflanzung von Bäumen
 - U** Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - E** Erhaltung von Bäumen
 - P** Pflanzgebiet auf schmalen Flächen
 - U** Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - E** Erhaltungsbereich auf schmalen Flächen
- REGELUNGEN FÜR DIE STÄTTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 172 BauNVO)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsleitungen zu besternde Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
 - 2** Umgebung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
 - 3** Lämpgebilde über Wasserfläche
 - 4** leichte Höhe
 - 5** Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung befreit sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
 - 6** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 7** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORDRICHTUNG**
- 1** vorhandenes Fiedersamensquartier
 - 2** vorhandene Höhe nach HN
 - 3** vorhandene Höhe nach NN
 - 4** vorhandene Flurstücksgrenze
 - 5** Flurstücksbezeichnung
 - 6** vorhandene hochbauliche Anlage
 - 7** Benennung
- III. KENNZEICHENUNGEN**
- 1** Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
 - 2** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- IV. MAKROKARTLICHE ÜBERNAMMEN**
- REGELUNGEN FÜR DIE STÄTTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 2 Abs. 2 DStbG-MV)
- 1** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1 wogefallen
- 1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 und GE 6 bis GE 13 sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO nur zulässig, wenn die jeweils zugeordneten Immissionswerte für schalltechnische Schutzmaßnahmen für den Tag- und Nachtschicht nicht überschritten werden. Tag im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Nacht im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- 1.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbauwerke und Tierställe unzulässig.
- 1.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
- ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.600 m²
 - ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m²
 - ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m²
 - Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis zu 500 m².
- Nachdem die Warentransporte sind ausgeschlossen:
- Schule, Ladestellen
 - Uhren, Schmuck
 - Foto, Cash
 - Spelwaffen, Sportartikel
 - Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
 - HIFI, Elektroartikel
 - Haarshampoo, Glas, Porzellan
 - Kunstgewerbe
 - Fahrräder
- 1.5 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 nur dann zulässig, wenn die zugeordneten Immissionswerte für schalltechnische Schutzmaßnahmen für den Tag- und Nachtschicht nicht überschritten werden. Tag im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Nacht im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- 1.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 1.7 Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen über Straße ist die Höhenlinie des Gebäudemittelpunktes auf der Straßengrenze der anbauenden und der angrenzenden Grundstücke.
- 1.8 In den Baugebieten MI 1 und MI 5 darf die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.9 In der Baugruppe MI 4 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.10 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.11 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.12 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.13 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.14 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.15 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.16 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.17 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.18 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.19 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.20 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.21 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.22 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.23 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.24 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 1.25 In der Baugruppe MI 5 sind die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. von § 4 BauNVO die Gebäude sind), Garagen und Stellplätze unzulässig.

12.1 Öffentliche Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Verkehrsflächen unzulässig.

12.2 Verkehrsflächen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schiffmitte Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Verkehrsfläche darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudeteilen ist ein Anstellmaß von 0,60 m einzuhalten.

12.3 Landschaftlich und landschaftsbildend sowie landschaftlich unzulässig.

12.4 Die Errichtung von Großtafelbauten ab einer Größe von 2,80 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12.5 Der § 3 Abs. 1 der Grünflächenabgabensatzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

13.1 Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsbereich festgesetzt. Innerhalb des Erhaltungsbereichs bestehen:

- die Errichtung
- der Rückbau
- die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(§ 172 Abs. 1 BauNVO)

Hinweise:

A Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällplan beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde, einzureichen.

B Bei Anlage und Sanierung von Gebäuden ist aus Gründen des Antriebs- und Betriebsrisikos die Beengung der Belegung nach § 62 BNBStVO zu berücksichtigen. Der Nachweis von Einbaupunkten ist möglichst vor dem Antritt der Sanierung zu erbringen. Der Antritt von Quadergebäuden ist auf das notwendige Maß zu beschränken und außerhalb der Schutzzone auszusetzen. Ein stützender Einfluss in der Montagephase ist zu gewährleisten. Ein Antritt von Gebäuden ist im vollen Umfang (§ 2, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 10.Mi.138 "Ehemalige Neptunwerft"

