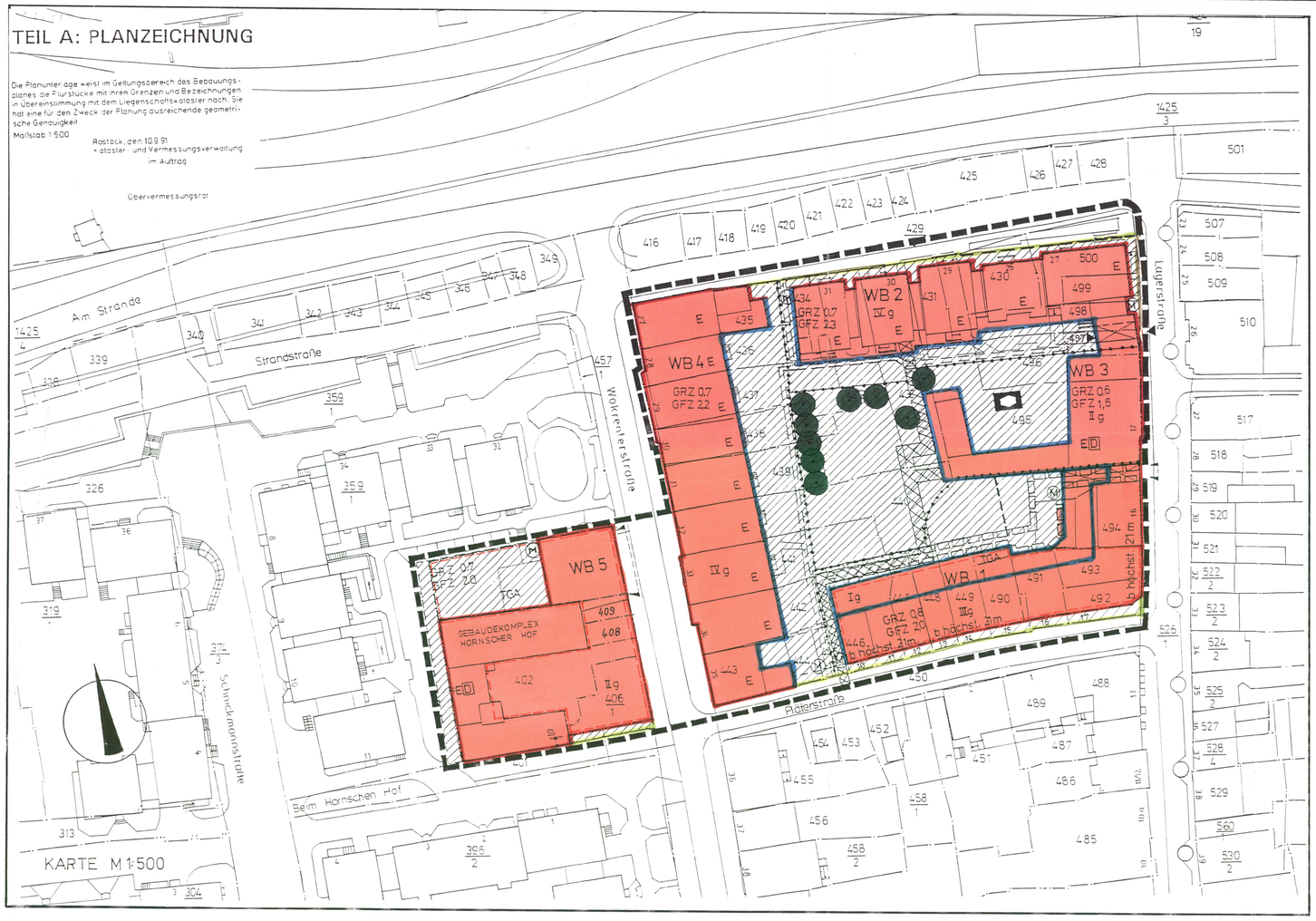
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11. WA. 37 TU1

FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICHE ALTSTADT HORNSCHER HOF UND QUARTIER ZWISCHEN LAGERSTRASSE, STRANDSTRASSE, WOKRENTERSTRASSE, PLÄTERSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen:

1. Festsetzungen für das Gesamtgebiet

1.1. Das Planungsgebiet ist als **besonderes Wohngebiet** (WB) gem. § 4a Bau NVO festgesetzt.

1.2. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Planungsgebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 4 (3) BauNVO).

1.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen und oberirdische Kfz-Stellplätze gem. § 12 (1) und (4) BauNVO.

1.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einschl. der Flächen auf den Tiefgaragen und sonstigen unter den Geländeoberflächen befindlichen Gebäudeteilen und Nebenanlagen zu mindestens 3/4 ihrer Fläche zu begrünen.
Die Herstellung befestigter Wege- und Platzflächen ist zu max. 1/4 der o. g. Fläche zulässig. Ihre Befestigung ist in wassergebundener Decke, in Rasenpflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

1.5. Abweichungen von den festgesetzten Baulinien durch Vor- und Rücksprünge einzelner Bauteile um max. 0,50 m in geringfügigem Ausmaß können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 (2) BauNVO).

1.6. Einfahrten, Durchfahrten und Garagenöffnungen sind ausschl. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

1.7. Für Wandöffnungen ist ausschließlich ein hochrechteckiges Format zulässig. Das Verhältnis von Wandöffnungen zu geschlossener Wandfläche ist der in der Umgebung vorhandenen altstadttypischen Bebauung anzupassen.
Dekorplatten und andere Fassadenverkleidungen, die ein anderes Material oder Materialformat vortäuschen sollen, sind nicht zulässig.

1.8. Werbeanlagen sind ausschl. an den Fassaden in der Erdgeschoßzone zulässig.

1.9. Im Bereich notwendiger Bodeneingriffe sind vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Art und Umfang archäologischer Untersuchungen festzulegen.

2. Festsetzungen für den Bereich WB 1 (Pläterstraße/Lagerstraße)

2.1. Die Straßenrandbebauung an der Pläterstraße und der Lagerstraße ist so zu gliedern, daß der ortstypische Einzelhauscharakter ablesbar ist. Die straßenseitige Breite der Einzelgebäude darf 21,0 m nicht überschreiten.

2.2. Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Putz auszuführen.

2.3. Die Dächer sind, außer bei der rückwärtigen, max. eingeschossigen Bebauung, als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad oder als Mansarddächer auszubilden.
Sämtliche geneigten Dächer eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung herzustellen.

2.4. Bei den Gebäuden an der Pläterstraße können Dachterrassen bzw. Loggien zugelassen werden, wenn dadurch der Eindruck einer vorwiegend geneigten Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Dachgauben können bis max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche zugelassen werden. Zur Bemessung sind die für die Dachgauben erforderlichen Öffnungen in der Dachfläche zugrunde zu legen.

2.5. Für die rückwärtige, max. eingeschossige Bebauung sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Dachbalkone hergestellt werden.
Anstelle der eingeschossigen Bebauung können vollständig verglaste Wintergärten zugelassen werden.

2.6. Bei den Gebäuden an der Pläterstraße darf die Höhe der Oberkante der Kellerdecke über der Straßenoberfläche 0,30 m nicht überschreiten.
Es sind Geschoßhöhen von max. 3,0 m zulässig. Überschreitungen können im Ausnahmefall zugelassen werden.

2.7. Bei den Gebäuden an der Lagerstraße ist die Traufhöhe des Gebäudes Lagerstraße 17 nicht zu überschreiten.

2.8. Im Erdgeschoß sind Geschäfts- und Büronutzungen, im 1. Obergeschoß Wohn- und Büronutzung zulässig (§ 1 (7) BauGB).
Ab dem 2. Obergeschoß ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 4a (4) Nr. 1 BauNVO).

2.9. Der Stellplatzbedarf der Wohnungen ist mit 1 Stellplatz/WE in der Tiefgarage abzudecken. Die Anfahrbarkeit der Tiefgarage ist über die Durchfahrt im Gebäude Lagerstraße 16 herzustellen.

3. Festsetzungen für den Bereich WB 2 (Strandstraße 27 - 31)

3.1. Die vorhandenen Gebäude sind in ihrer Struktur und Gestaltung zu erhalten.

3.2. An der Südseite der Gebäude ist der Anbau von Balkons bzw. vollständig verglasten Wintergärten zulässig.

3.3. Ab dem 1. Obergeschoß ist ausschließl. Wohnnutzung zulässig (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 4a (4) Nr. 1 BauNVO).

4. Festsetzungen für den Bereich WB 3 (Lagerstraße 17 und nördlicher Anschlußbau)

4.1. Das Gebäude mit Anbau Lagerstraße 17 steht unter Denkmalschutz und ist zu erhalten.

4.2. Bei der Schließung der Baulücke zwischen den Gebäuden Lagerstraße 17 und Strandstraße 27 ist ein öffentlicher Durchgang zum Innenhof zu erhalten.
An der Westseite des Gebäudes können Balkons und vollständig vergiaste Wintergärten zugelassen werden.

5. Festsetzungen für den Bereich WB 4 (Wokrenterstraße 27-35)

5.1. Die Gebäude Wokrenterstraße 27 - 35 befinden sich im denkmalgeschützten Straßenraum Wokrenterstraße und sind einschließlich der Elemente ihrer Fassadengestaltung (Öffnungen, plastische Konstruktionselemente, bauplastischer Schmuck etc.) zu erhalten.
Die farbliche Gestaltung der Fassade ist entsprechend dem Farbleitplan des Amtes für Stadtplanung vorzunehmen.

6. Festsetzungen für den Bereich WB 5 (Hornscher Hof)

6.1. Der Gebäudekomplex "Hornscher Hof" steht unter Denkmalschutz und ist zu erhalten.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO)

6.2. Die Firsthöhe des zweigeschossigen Anbaus an den "Hornschen Hof" muß mindestens 1.00 m unter der Traufhöhe des Speichergebäudes liegen.

6.3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zur GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4), Satz 3, BauNVO)

6.4. Der Stellplatzbedarf von Wohnungen ist mit 1 Stellplatz/WE in der Tiefgarage abzudecken.

7. Festsetzungen zur Grüngestaltung

7.1. Die Grünflächen gemäß Pkt. 2.4. sind zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen; Brandgiebel und, wenn möglich, Hoffassaden sind durch Klettergewächse zu begrünen.

7.2. Die der Baumschutzverordnung von 1981 unterliegenden Bäume sind zu erhalten bzw. nach natürlichem Abgang zu ersetzen.

7.3. Je 100 m² Grünfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen; hiervon ausgenommen ist der Spielplatzbereich des Kindergartens.

HINWEISE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993;
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (B ST B/Ss.127) inkraftgetreten am 27.01.1990;
- Planzeichenverordnung 1990, Planz.V 90;
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBau M-V) in der Fassung vom 26.4.1994, § 86, Abs. (1) Nr. 1 und Abs. (4).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

WB — BESONDERES WOHNGEBIET gemäß § 4a BauNVO (WB1 ... WB5 - BEZEICHNUNG DER BAUFELDER)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
b — HÖCHSTMASS FÜR BREITE VON BAUGRUNDSTÜCKEN
GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAULINIE
BAUGRENZE (OBERIRDISCH)
D — DENKMALSCHUTZ

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE - SIE ENTFÄLLT, WENN SIE MIT EINER BAULINIE OD. BAUGRENZE ZUSAMMENFÄLLT
BEREICH FÜR EIN- AUSFAHRT
DURCHGANG
MIT GEH-U.FAHRRECHTEN FÜR ANLIEGER PLÄTERSTR. 10-17 U. LAGERSTR 14/15 BELASTETE FLÄCHE (NICHT FÜR ANLIEFERVERKEHR ZUGELASSEN)
MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER NUTZUNGSBERECHTIGTEN DER ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE ZU BELASTENDE FLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

TGA — TIEFGARAGE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
M — STELLPLÄTZE FÜR MÜLLCONTAINER
LEITUNGSRECHT FÜR FERNWÄRMELEITUNG ZUGUNSTEN DES VERSORGUNGSTRÄGERS

II. Nachrichtliche Übernahmen

E — FÜR DIE ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES GEM. ERHALTUNGSSATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK FÜR DAS GEBIET "HISTORISCHER STADTKERN" PRÄGENDE UND DESHALB ZU ERHALTENDE GEBÄUDE:

III. Darstellungen ohne Normcharakter

EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Der Bebauungsplan wurde entsprechend vertraglicher Regelung zwischen dem Senat der Hansestadt Rostock und der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH durch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung der Hansestadt Rostock aufgestellt.

Vorlageberechtigt:

Abteilungsleiter Architekt Ulrich Hammer Zul.-Nr. 353-91-3-a

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 03.07.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 06.07.91 erfolgt.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.02.92 durchgeführt worden.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.10.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 02./03.09.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.10.92 bis zum 06.11.92 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.09.92 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock bekanntgemacht worden
Rostock 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 21.07.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 03.05.96 (Siegel des KV-Amtes) Mittig (Im Auftrag) (Unterschrift)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01./02.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01./02.06.1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 01./02.06.1994 gebilligt.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.12.1994, Az: VIII 260 b-512.113-01.31.00 (11.WA.37 Tu 1), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Rostock, 28.5.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

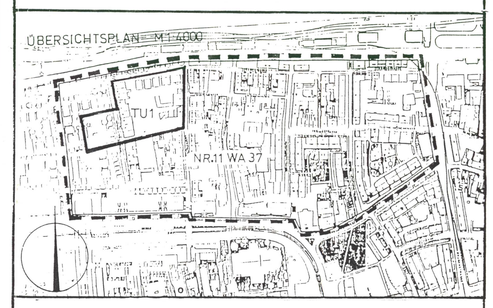
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 15.11.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.06.1996 Az: VIII 231c-512.113-03.000 (11.WA.37) bestätigt.
Rostock, 21.08.96 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, 29.08.96 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 13.09.96 im Amtsblatt ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.09.96 in Kraft getreten.
Rostock, 16.09.96 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 01./02. Juni 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.WA.37.TU 1 der Nördlichen Altstadt: Hornscher Hof und Quartier zwischen Lagerstraße, Strandstraße, Wokrenterstraße, Pläterstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 11.WA.37 TU 1

Wohngebiet Nördliche Altstadt

Hornscher Hof und Quartier zwischen Lagerstraße, Strandstraße, Wokrenterstraße, Pläterstraße

Rostock 16.09.96 Oberbürgermeister