

Hansestadt Rostock

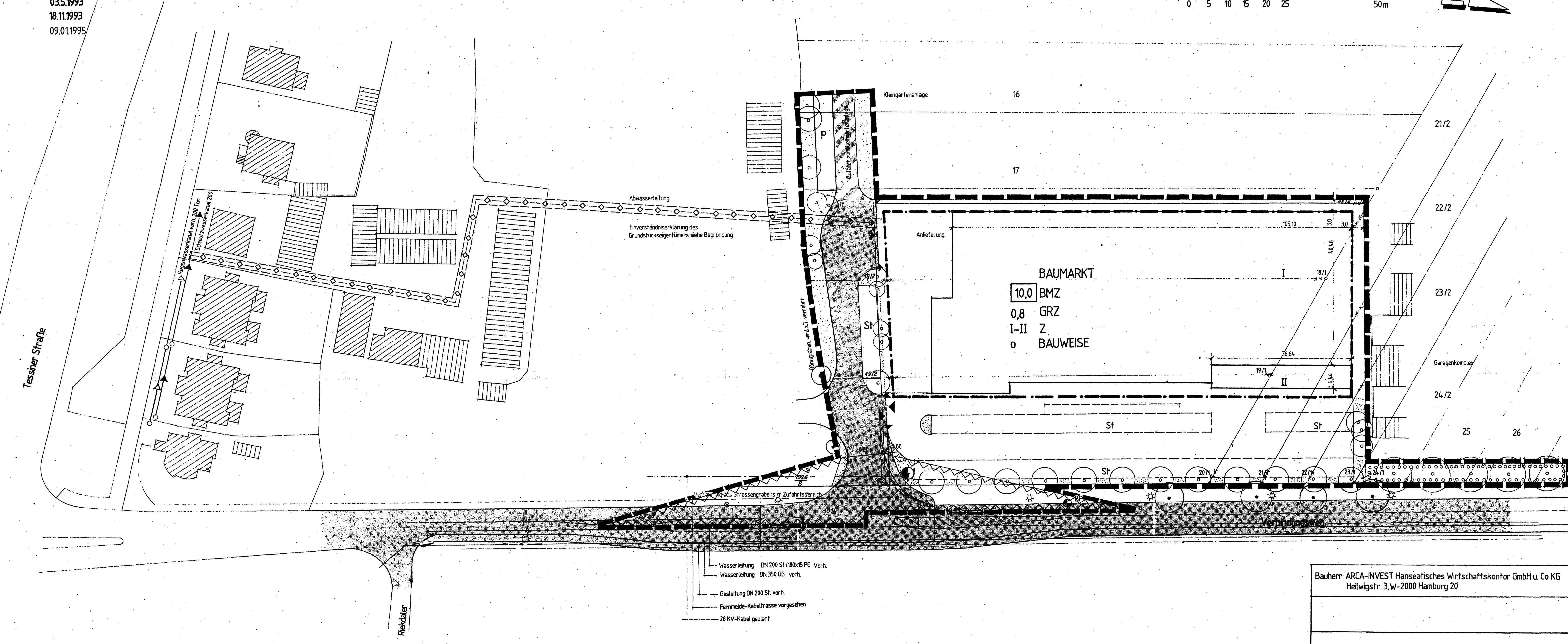
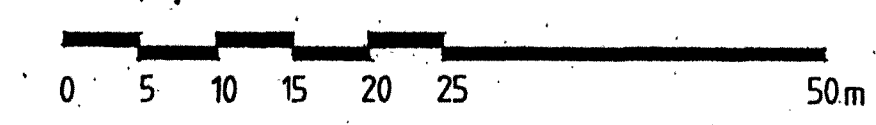
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.46

Baumarkt Verbindungsweg

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bearbeitungsstand: 16.6.1992
03.5.1993
18.11.1993
09.01.1995

Kartengrundlage für Baugeliet
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro W.Stechert-Partner Rostock, M.1500
Erstellungsdatum: 31.01.1991



Wasserleitung DN 200 SH 180x15 PE vorh.
Wasserleitung DN 350 GG vorh.
Gasleitung DN 200 St. vorh.
Fernmelde-Kabeltrasse vorgesehen
28 KV-Kabel geplant

Bauherr: ARCA-INVEST Hanseatisches Wirtschaftskontor GmbH u. Co KG
Hellwigstr. 3, W-2000 Hamburg 20

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Zuständig ist der Handel mit

BAUMARKT

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8

10,0 Baumassenzahl, z. B. 10,0

I-II Zahl der Vollgeschosse, z. B. I-II

7,5 Gebäudehöhe über Bezugspunkt (BP) in m als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

0 offene Bauweise

Baugraben

VERKEHRSLINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrt

Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

Elektrizität

Abwasserleitung unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Abwasserleitung unterirdisch

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Blumen

Erhaltung von Blumen

Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Blumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 und Abs. 6 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

künftige Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Benennung im m

vorhandene hochbauliche Anlagen

Grünflächen

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Das Flurstück ist als Standort für einen Baumarkt/ Gartencenter mit 3.800, qm VKFL festgesetzt.

Zuständig ist der Handel mit

- Bodenbelägen und Teppichen

- Kleinstwaren, Werkzeugen, Bastartikeln

- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff

- Kleide-, Büro- und Computermöbel

- Tapeten

- Waren des Installationsbedarfs

- Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren

- elektronisches Erzeugnisse

- Leuchten

- Reinigungsmittel

- Farben und Lacken

- Kraftwagen und -zubehör

- Zweiräder, -seile und -zubehör

- Brennstoffen

- elektrischen Geräten

- übermaasendischen Erzeugnissen und Chemikalien

- Blumen und Pflanzen

- Waren des zoologischen Bedarfs.

Besondere Besondere und Hochwertigkeiten (Garten- und relevante Sortimente) dürfen jeweils maximal 10 % der bruttonutzfläche beizugehen Verkaufsfäche umfassen.

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Die Gebäudehöhe beträgt max. 7,50 m.

4. Für die Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung angegebene Bezugspunkt (BP = 3,077 m NN) maßgeblich. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte des Grundstückes auf der Straßenebene.

5. Dachaufbauten sind bis zu 2,50m über der Dachhaut zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6. In der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

7. Eine Überschneidung der Baugrenzen durch Vorfelder kann bis zu 2,50 m zugelassen werden.

GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

8. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen.

GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN:

9. Die Gebäudeausseiwände sind im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.

10. Latten sind an der Westseite des Gebäudes unzulässig.

GRÜNGESTALTUNG:

10.1. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche auszubilden. Mit Ausnahme der Engpasszone sind einheimische, standorttypische Gehölze einzusetzen.

10.2. Zwischen Kleingartenanlage/Garagenkomplex und Gebäude ist ein Rasengrünstreifen vorzusehen (Feuerwehr, Reparaturen). Dieser Streifen ist im Bereich der Kleingärten auszubilden, das Nieder- schlag- oder Droppwasser nicht in die Kleingärten abfließen kann (Entwässergräben, Gräben).

10.3. Die gesamte Ausseiwand der Nord- und Westseite des Gebäudes ist mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen (Wildes Weiden, Eibe u.d.g.). Ausgestaltung, Stafl und eventuelle Rankhilfen sind bei der Planung des Gebäudes darzustellen.

10.4. Auf dem Gelände sind 32 Stück standortgerechte Laubbäume in einer Pflanzreihe von mind. 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

10.5. Die Bepflanzung mit der Baumreihe am Verbindungsweg ist bis zur Einfahrt des nördlich angrenzenden Garagenkomplexes fortzusetzen, die Breite des Grünstreifens beträgt ca. 5,0 m.

10.6. Auf Grund des im Geltungsbereich nicht zu erbringenden Ausgleichs sind Ersatzmaßnahmen in Höhe von 154,0 TEM auf der Grundlage des Vornages zwischen dem Investor und dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zu erbringen.

STELLPLATZ-FESTLEGUNG:

11. Die PKW-Stellplätze werden in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.

12. Einfriedigungen sind nur im Bereich der Freiverkaufflächen bzw. an den Grundstücksgrenzen zulässig.

WERBEANLAGEN:

13. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten Werbekonzeption zulässig.

SICHTDREIECK AN DER AUSFAHRT:

14. Im Sichtdreieck an der Ausfahrt (Sichtfeld) sind Nebenanlagen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn-oberfläche zulässig.

HINWEISE:

15. Archaische Funde während der Ausführungszeit der Bodenarbeiten sind möglicherweise.

VERFAHRENSVERMERKE

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die von der Planung beherrschten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 12.11.93, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Bürgerchaft hat am 22. April 1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung angenommen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.11.93 bis zum 16.12.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vor, bestmännlich schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 5.11.93, im Amtsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 112, 113, vom 22.05.95, bekanntgemacht worden.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Bürgerchaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Der katastrale Bestand am 31.12.93 ist richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerfläche der Baugruben ist die Prüfung nur grob erfolgt, die geotechnischen Flurkarte im Maßstab 1:2000, vorliegt. Regenwasser ist zu entsorgen.

Rostock, 22.05.95 (Siegel)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.02.94 von der Bürgerchaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerchaft vom 01.02.94 genehmigt.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Bürgerchaft hat am 09.02.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.03.94 bis 25.03.94 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vor, bestmännlich schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 23.02.94 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 4 vom 24.02.94 bekanntgemacht worden.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.02.94 von der Bürgerchaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerchaft vom 01.02.94 genehmigt.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Nebenbestimmungen wurden mit satzungsgemäßen Beschluß der Bürgerchaft vom 15.03.95, erlassen. Hinsichtlich sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 3.05.95, Az. VII 260-512/15-112, GE 46, bekanntgemacht.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Nebenbestimmungen wurden mit satzungsgemäßen Beschluß der Bürgerchaft vom 15.03.95, erlassen. Hinsichtlich sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 3.05.95, Az. VII 260-512/15-112, GE 46, bekanntgemacht.

Rostock, 29.05.95 (Siegel)

Die Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Plan der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen (Teil C), wird hiermit aufgestellt.

Rostock, 31.05.95 (Siegel)

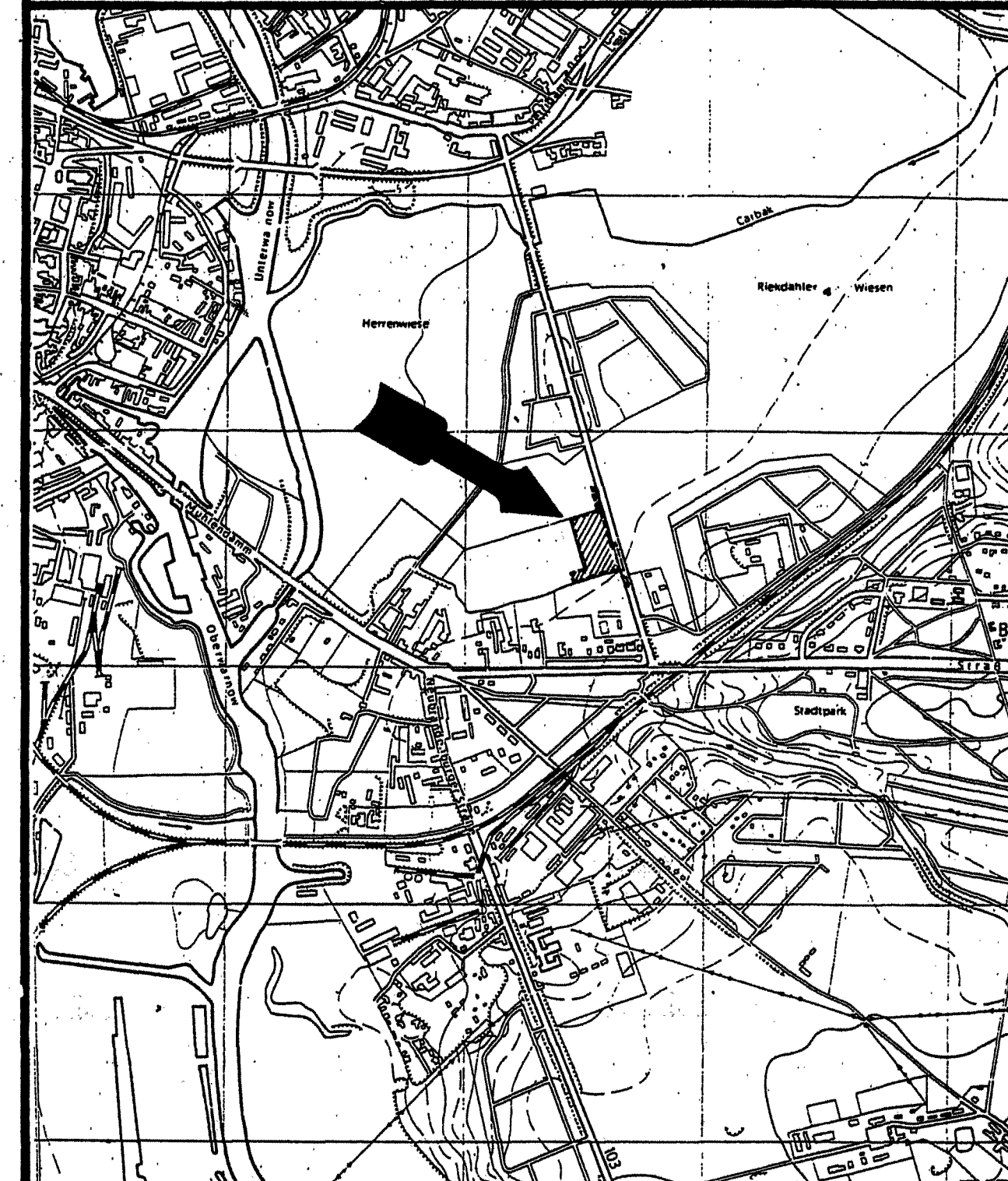
Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.05.95 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 112, 113, vom 22.05.95 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 45 Abs. 1 Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 18.05.95 abgehalten.

Rostock, 31.05.95 (Siegel)

SATZUNG

Satzung der Hansestadt Rostock über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.46 für das Gebiet 'Baumarkt Verbindungsweg'.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung des Artikels 2 Buchstabe g) des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO-M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GI. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerchaft der Hansestadt Rostock vom 01.02.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.46 für das Gebiet 'Baumarkt Verbindungsweg', westlich des Verbindungsweges, nördlich der ehemaligen Gärtnerlei, östlich der Kleingartenanlage 'Verbindungsweg', südlich des Garagenkomplexes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Plan zur Ermittlung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen (Teil C) erlassen:

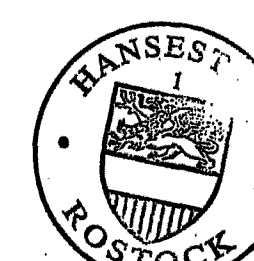


HANSESTADT ROSTOCK

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.46

"BAUMARKT VERBINDUNGSWEG"

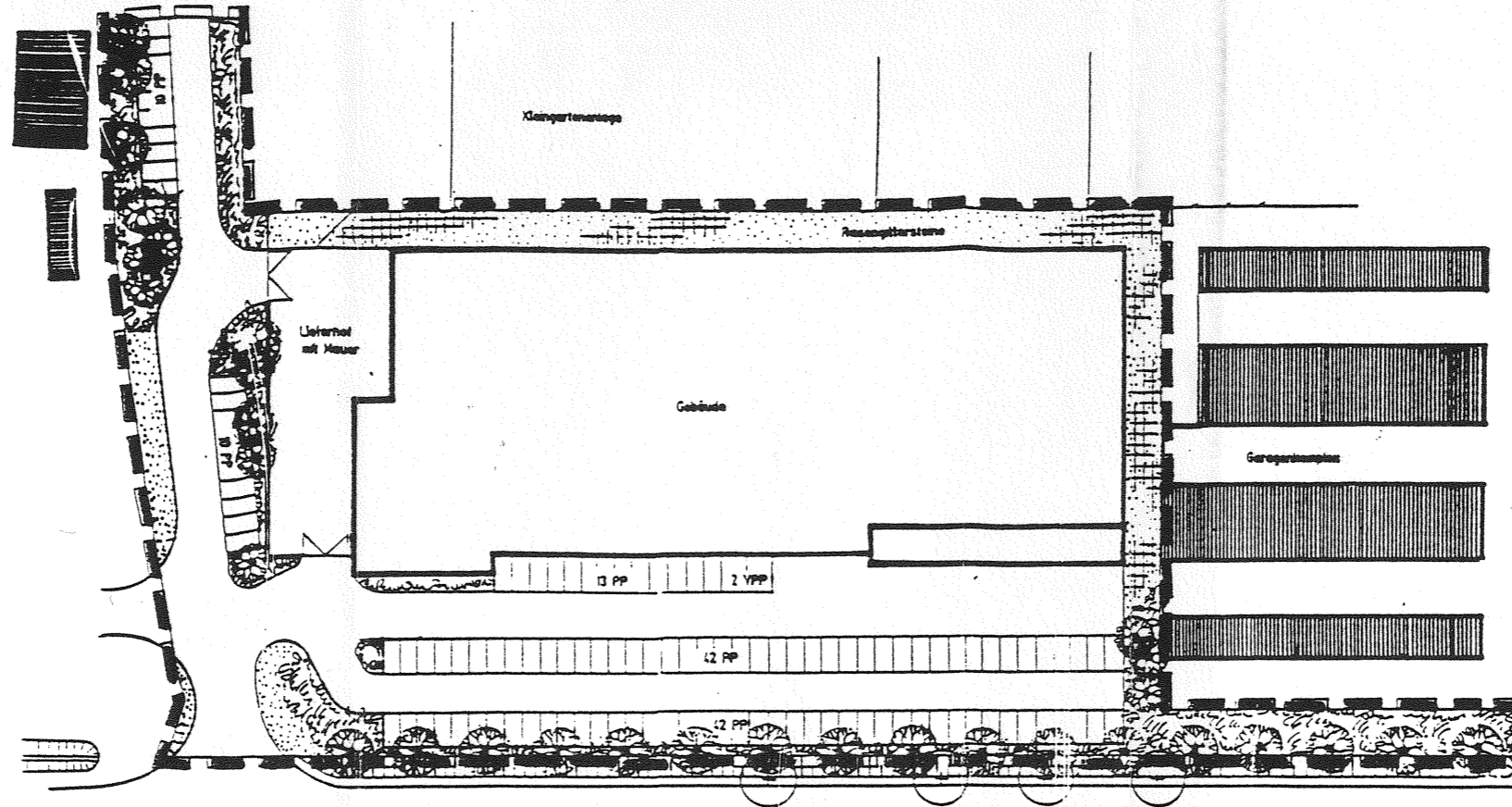
westlich des Verbindungsweges, nördlich der ehemaligen Gärtnerlei, östlich der Kleingartenanlage 'Verbindungsweg', südlich des Garagenkomplexes



Rostock, den 31.05.95 Oberbürgermeister

TEIL C

Planungsvorschlag M 1:500



Flächenbilanz

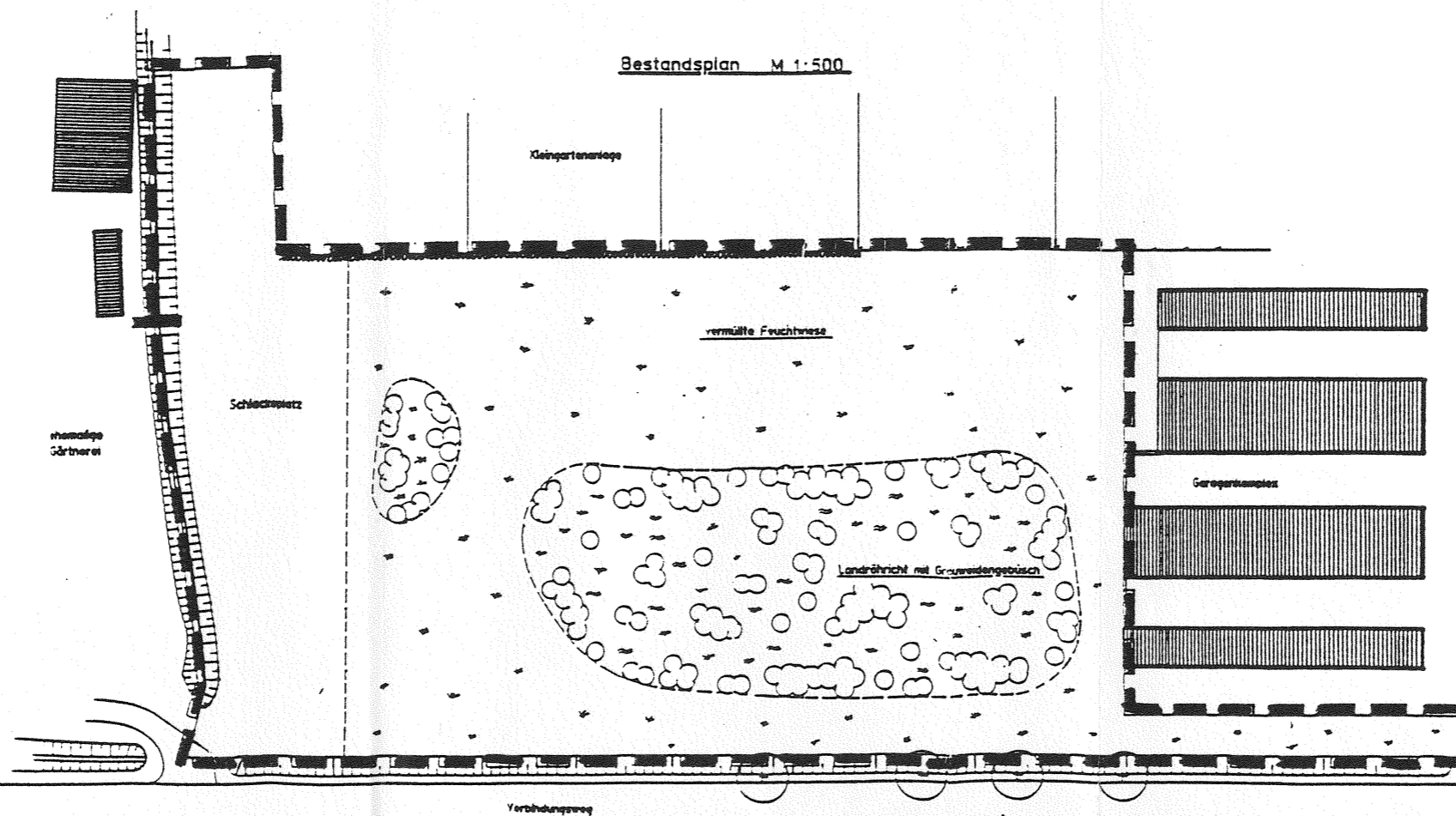
| | |
|--------------------------|------------------|
| Dachfläche | 5.170 qm |
| Straße, Parkplätze, Wege | 4.270 qm |
| Rasengittersteine | 835 qm |
| Gehölzfläche | 1.320 qm |
| Rasenfläche | 335 qm |
| Gesamtfläche | 11.930 qm |

Erläuterungen

- vorhandene Bäume
- geplante Laubbäume
- Gehölzflächen

Die gesamte West- und Nordseite des Gebäudes ist zu beranken

Bestandsplan M 1:500



Flächenbilanz

| | |
|---------------------|------------------|
| Entwässerungsgraben | 240 qm |
| Feuchtwiese | 6.540 qm |
| Landröhricht | 2.930 qm |
| Schlackefläche | 2.220 qm |
| Gesamtfläche | 11.930 qm |



| | | | |
|---|---------|--|-------------------|
| LANDSCHAFTSARCHITECT BOLA | | GERT PARSCHE BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG | |
| WALDMESTERWEG 15 | | 042500 ROSTOCK | |
| Bauverhaben | | Hansestadt Rostock Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 GE 46 Gewerbegebiet "Baumarkt Verbindungswege" | |
| Planzzeichnung: Plan zur Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen | | | |
| Datum 5.2.93 | Maßstab | Phase Baulandplanung | Plan-Nr. 12/93 |