SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 12 GE 47

GEWERBEGEBIET
MERCEDES-BENZ
NIEDERLASSUNG

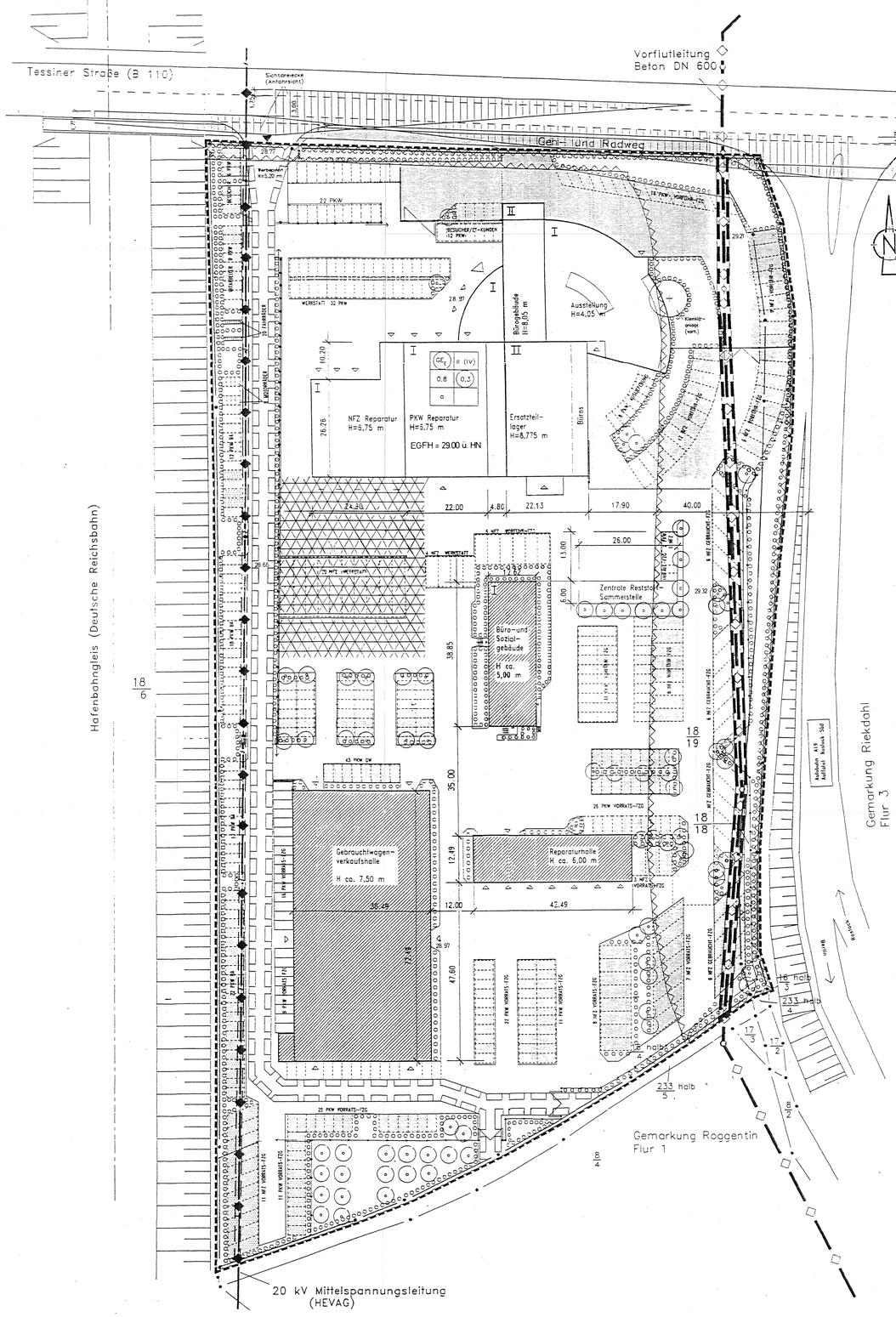
Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch BauGB-MaßnahmenG in der Fassung des Artikels 2 Buchstabe g) des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (BGBl. I Nr.50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 13.04.1994
und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 GE 47 für das Gebiet der Mercedes-Benz Niederlassung Rostock an der Autobahnauffahrt Rostock-Süd, südlich der Tessiner Straße (Flurstück Nr.18/18 und 18/19, Gemarkung Riekdahl, Flur 3), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung bestehend aus:

Lageplan	**A1**
Plan der äußeren Erschließung	**A2**
Plan der inneren Erschließung	**A3**
Freiflächengestaltungsplan	**A4**
Ansichten	**A5**

Teil B - Text

Teil A: PLANZEICHNUNG
M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GE$_E$	eingeschränktes Gewerbegebiet (Erläuterung unter Pkt.3 Planteil B)	§ 8 i.V.m.§1 Abs.4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	geplante hochbauliche Anlage	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,3	§§ 16,17,19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse max.	§§ 16,20 BauNVO
33,05 29.00	Traufhöhe max.(HN)* EG-FB-Höhe (HN)	§ 16 BauNVO
	BAUWEISE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
a	abweichende Bauweise (Abweichung unter Pkt.6 Planteil B)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.4,11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche, privat	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	private Parkfläche	
	Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag	
	Flächenbefestigung mit Rasengittersteinen	
	Flächenversiegelung zum Schutz vor Auswaschung im Boden befindlicher Altlasten	
	II. NACHRICHTLICHE KENNZEICHNUNG UND ÜBERNAHME	
	VER- UND ENTSORGUNGS-LEITUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.13 BauGB
—◇—○—	Unterirdisch (mit Schacht)	
—◆—	Oberirdisch	
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.13 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Auf schmalen Flächen	
o	Anpflanzen von Bäumen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke und der Allgemeinheit zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen	
	auf dem Grundstück liegende Grenze der von Bebauung freizuhaltenden Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.10 u. Abs.6 BauGB
	III. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER	
18/6	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Sichtdreiecke	
29.30	Höhen über HN	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Einzäunung (geplant)	

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

3. Die Bürgerschaft hat am 09.04.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1993 bis 30.07.1993 während der Dienstzeit im Rathaus 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 02.07.1993 im Amts- blatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

5. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.04.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

6. Der Katasterbestand am 11.02.94 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 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 22.05.95
(Siegelabdruck) i.Auftrag (Unterschrift)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.04.1994 von der Bürger- schaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 13.04.1994 gebilligt.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.1994 Az.: II 660 b-512.115-01.31.00 (12.GE.47) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rostock, den 29.05.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 03.05.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.06.1995 - Az.VIII 260b-512.115-01.31.00 (12.GE.47) bestätigt.

Rostock, den 16.09.1995
(Siegelabdruck) (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, den 18.07.2000
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung 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 28.12.2000 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.12.2000 in Kraft getreten.

Rostock, den 17.01.01
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

Teil B: TEXT

I. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1. Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und dem Text zum Satzungsbeschluß.

2. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 18/18 und 18/19 der Gemeinde Rostock, Gemarkung Riekdahl, Flur 3 und wird begrenzt im Westen von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Flurstück 18/6 im Geländeeinschnitt), im Norden von der Tessiner Straße (B 110), im Osten vom westlichen Anschlußohr der Anschlußstelle Rostock-Süd der Bundesautobahn A19 und im Süden von den hinter der Stadtgrenze der Hansestadt Rostock im Kreis Rostock-Land gelegenen Flurstücken 16/3 und 16/4 der Gemarkung Roggentin.

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen und Gebäude, soweit sie dem Verkauf und Ankauf, der Instandsetzung/Wartung und sonstigen Tätigkeiten dienen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Verkaufs- und Serviceniederlassung für Fahrzeuge anfallen.

4. Maß der baulichen Nutzung: GFZ mindestens 0,15 höchstens 0,30

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüberhinaus bestimmt durch die Höhe der baulichen Anlagen (Zahlen gemäß Planeinschrieb sind Maximalwerte); eine Überschreitung ist zulässig sofern sie durch technische Aufbauten entsteht oder deswegen erforderlich ist, wenn die Baugrundverhältnisse eine weniger tiefe Gründung erlauben als vorgesehen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter bestimmt durch die im Plan eingetragenen Gebäudekanten. Die äußeren Gebäudekanten zusammenhängender Baukörper gelten als Baugrenzen.

5. Bauweise: Festgesetzt wird abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als Gebäude und Gebäudegruppen länger als 50 m sein dürfen.

6. Nicht überbaubare Flächen

Außerhalb der in Ziffer 2 durch Baugrenzen definierten Flächen sind Stellplätze und Garagen, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie solche Nebenanlagen zulässig, die der Erschließung des Verund Entsorgung des Grundstückes dienen.
Diese Anlagen dürfen die durch die im Plan festgesetzten Sichtdreiecke angestrichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen.

7. Einschränkungen (Lärmschutz) (§ 1 Abs.5 BauNVO)
Betriebszeit, Straßenbelag, Fahrgeschwindigkeit

- Die Verkaufs- und Serviceniederlassung darf zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht betrieben werden. Dies gilt nicht für Anlieferungsfahrten; zulässig sind bis zu 8 An- und Abfahrten, jedoch eine An- und Abfahrt pro Stunde.
- max. zulässige Geschwindigkeit im Betriebsgelände 30 km/h
- Pflasterung der Fahrbahnen ist auszuschließen

8. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im westlichen Teil des Plangebietes von Nord nach Süd und hinter der Gebrauchtwagenverkaufshalle von West nach Ost verlaufende private Erschließungsstraße wird als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der südlichen Grundstücksanlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen

a) mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
b) Eröffnung der Grundstücksgrenzen im Westen, Norden und Osten ist ein jeweils 2 m breiter Streifen mit standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
c) Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Laubbaum muß eine unbefestigte Grundfläche von mindestens 9 m² zur Verfügung haben.
Eine Abweichung von der Zuordnung der Bäume zu den jeweiligen Stellplätzen ist zulässig, wenn die rechnerische Gesamtzahl nicht unterschritten wird und eine ausreichende Gründ- gliederung der Stellflächen gewährt bleibt.
d) Die für die Maßnahmen zu b) und c) in Anspruch genommenen Flächen werden auf die Fläche gemäß a) angerechnet.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2 m haben.

11. Dachform

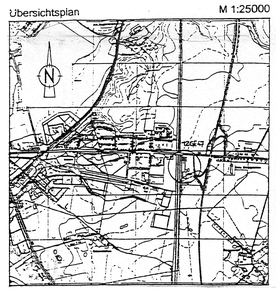
Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte bzw. flachgewölbte Dächer. Sonderdachformen können zugelassen werden.

12. Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen (sh. Planzeichenerklärung) dürfen Stellplätze nur in niederschlagswasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Dasselbe gilt für eventuelle Nebenanlagen, soweit dies technisch möglich ist.

IV. HINWEISE

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu beziehen auf die derzeitige Geländeoberfläche.

Übersichtsplan M 1:25000



HANSESTADT ROSTOCK

SATZUNG
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 12.GE.47
FÜR DAS GEWERBEGEBIET

MERCEDES-BENZ
NIEDERLASSUNG

GEMEINDE ROSTOCK
GEMARKUNG RIEKDAHL FLUR 3

LAGEPLAN A1

ROSTOCK, DER OBERBÜRGERMEISTER
17.01.2001