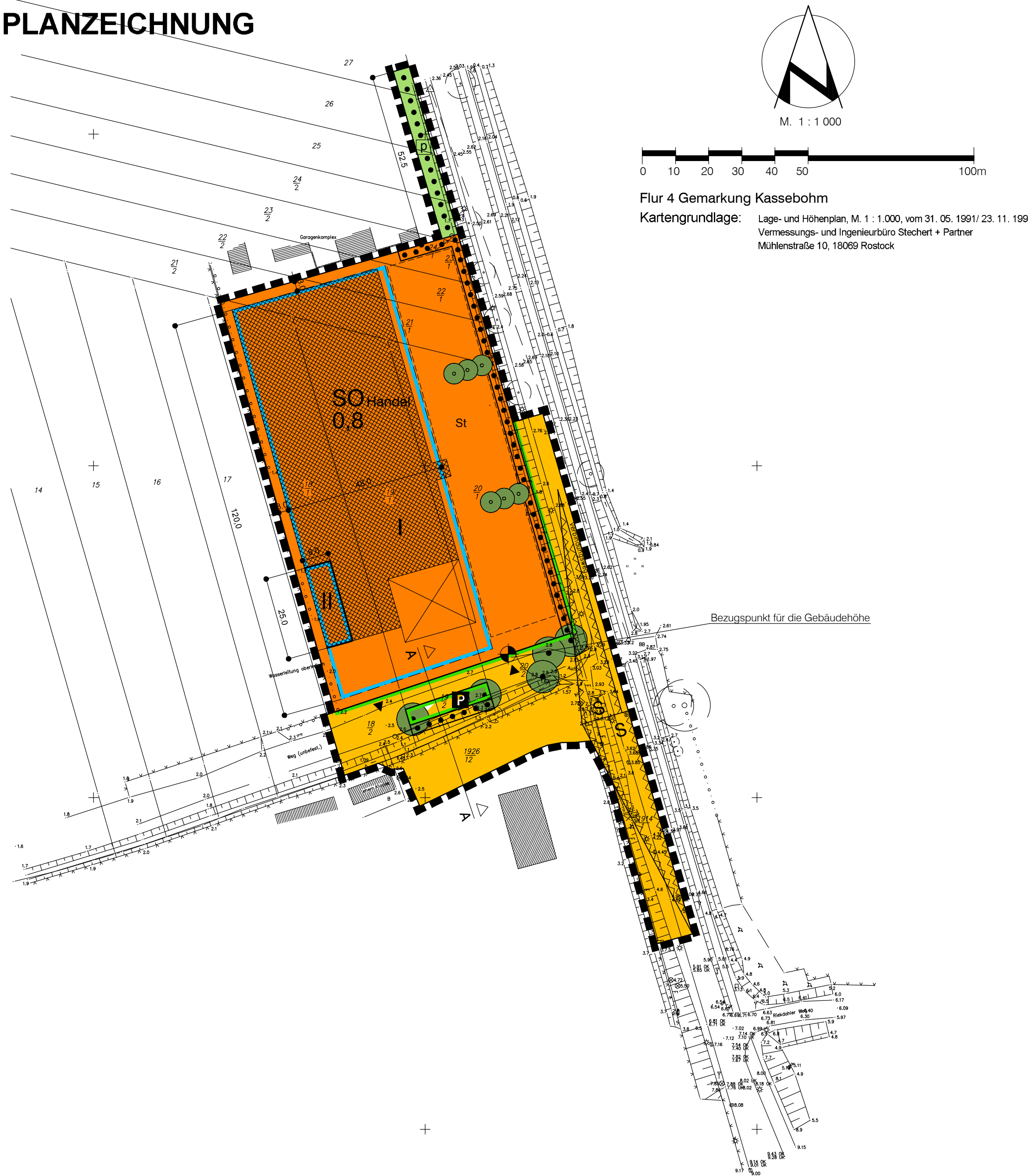


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.SO.46.1 FÜR DAS SONDERGEBIET „HANDEL“

WESTLICH DES VERBINDUNGSWEGES, NÖRDLICH DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI, ÖSTLICH DER KLEINGARTENANLAGE „VERBINDUNGSWEG“, SÜDLICH DES GARAGENKOMPLEXES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 10. April 2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.SO.46.1 für das Sondergebiet „Handel“ westlich des Verbindungsweges, nördlich der ehemaligen Gärtnerei, östlich der Kleingartenanlage „Verbindungsweg“, südlich des Garagenkomplexes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.03.2000 durchgeführt worden.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Die Bürgerschaft hat am 05.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2000 bis zum 09.06.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.2000 im „Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - bekanntgemacht worden.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Der katastermäßige Bestand am 25.04.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten 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, 07.07.2005
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.04.2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 10.04.2002 gebilligt.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 11.06.02, Az.: VIII. 230e - 512-113, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Hansestadt Rostock, 14.07.2005

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO)

Sonderbauflächen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO Handel Sonstiges Sondergebiet „Handel“

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

0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

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

Ein- bzw. Ausfahrten

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

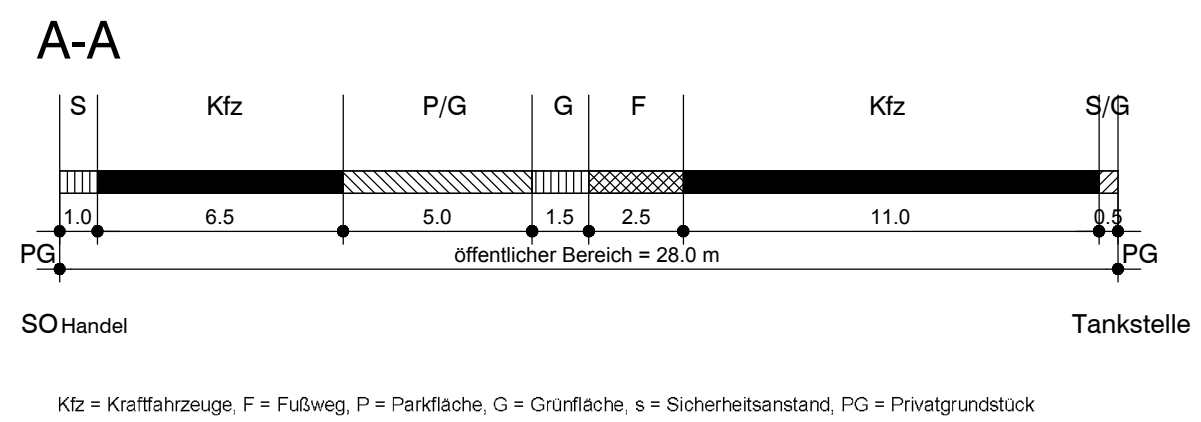
Flurstücksbezeichnung

Bemaßung

vorhandene hochbauliche Anlage

## EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT

M. 1: 200 Maße in m



## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

(1) Das Sondergebiet „Handel“ dient vorwiegend dem großflächigen Handel.

(2) Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten: Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Möbel

- Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf, Brennstoffe

- Großhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Handel und einzelhandelsergänzende Dienstleistungen zugelassen werden.

(4) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird auf 1.300 qm Verkaufsfläche begrenzt. Innenstadtelevante Sortimente sind ausnahmsweise im Bereich „Heimwerkermarkt“ auf maximal 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig. Auf maximal 250 qm Verkaufsfläche können diverse Shops angesiedelt werden.

(5) Im Sondergebiet darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 qm nicht überschritten werden.

(6) Im Sondergebiet Handel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{w,T}$  am Tage von 57 dB(A) und im Nachtzeitraum von 42 dB(A) nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

2. Die Gebäudehöhe beträgt max. 7,50 m über dem Bezugspunkt.

3. Für die Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung angegebene Bezugspunkt (BP = 3,057 m über HN) maßgeblich. Der Bezugspunkt liegt im Einfahrtsbereich zum Grundstück auf der Straßenbegrenzungslinie.

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

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

Baugrenzen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer bis zu 2,50 m ist zulässig.

Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

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

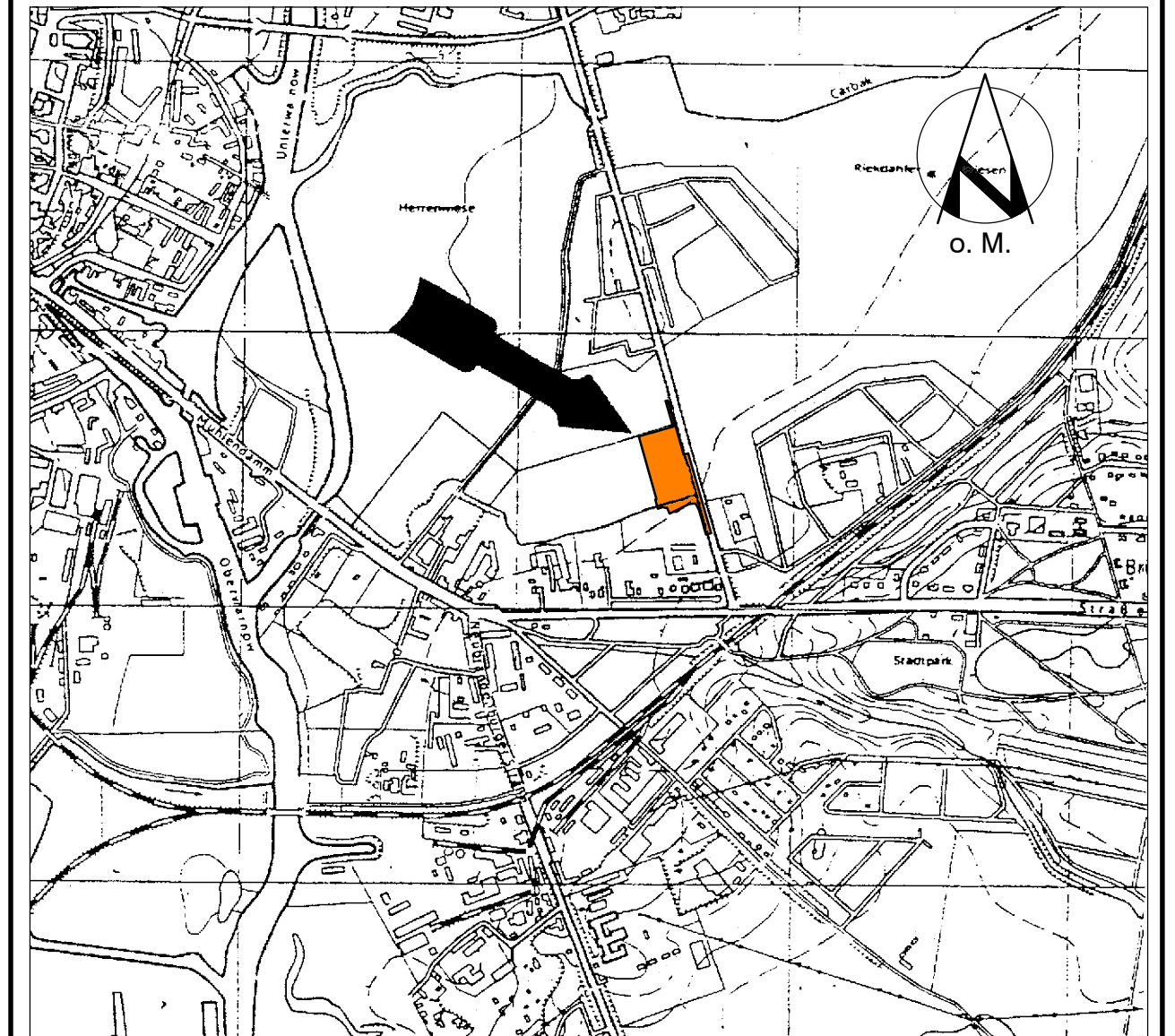
8. Die geschlossene Außenwand der Nord- und Westseite des Gebäudes ist mit Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Wilder Wein, Efeu), je 10 m ist eine Pflanze an Gerüst zu pflanzen.

9. Auf der Stellplatzfläche sind an den in der Planzeichnung vorgegebenen Stellen 6 Laubbäume (Feldahorn, Linde, Eiche), Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.

HINWEIS:

Der Bebauungsplan ersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 12.GE.46 „Baumarkt Verbindungsweg“ teilweise.

## ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES



## HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.SO.46.1

### Sondergebiet „Handel“

westlich des Verbindungsweges, nördlich der ehemaligen Gärtnerei östlich der Kleingartenanlage „Verbindungsweg“, südlich des Garagenkomplexes

Hansestadt Rostock, 23.08.05



Oberbürgermeister