SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 SO 14

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

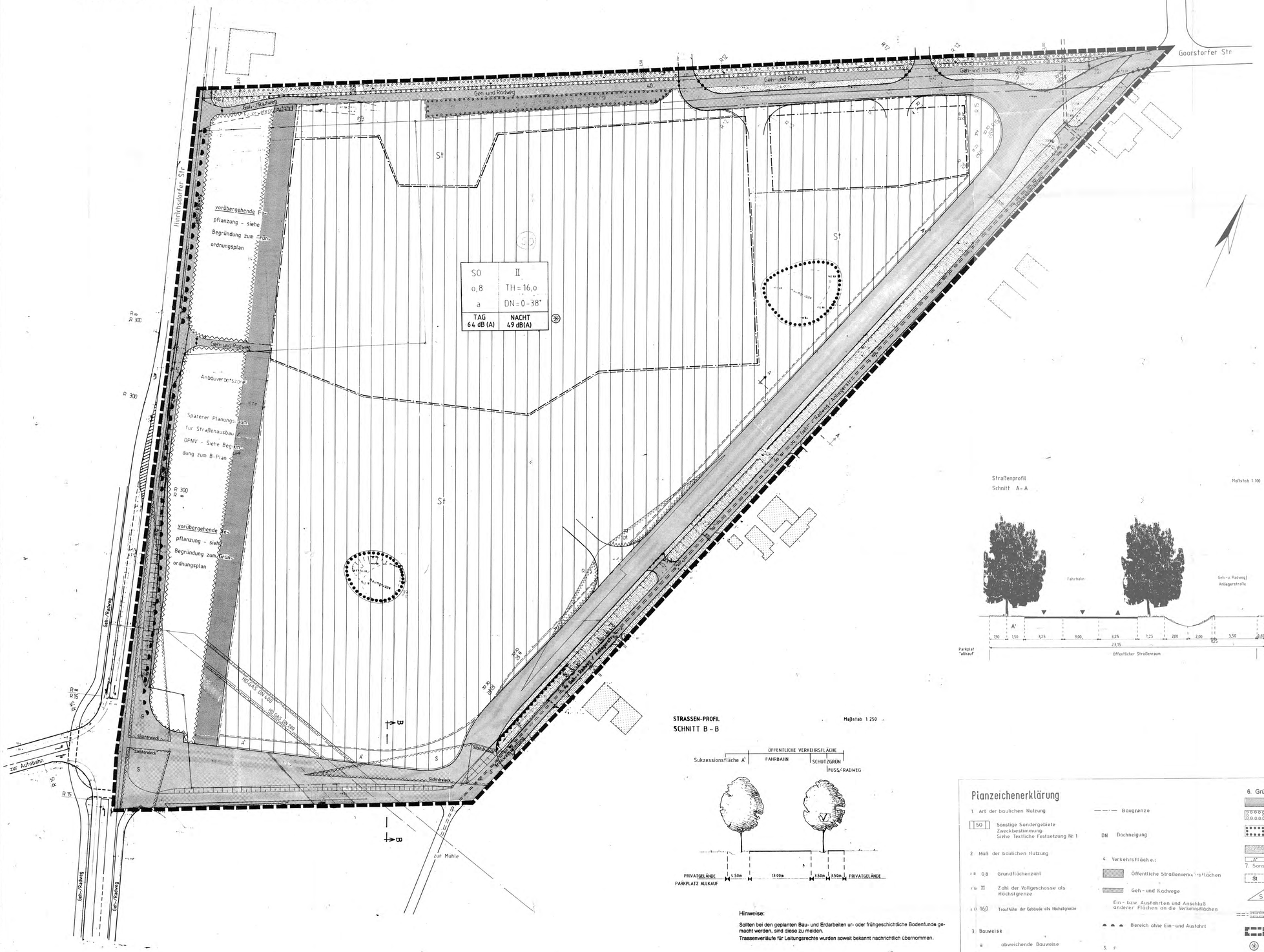
gemäß §13 (1) BauGB

FÜR DAS SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL „Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf"

M 1:500

RÄUMLICHE ABGRENZUNG DER FLÄCHE:
im Norden: GOORSDORFER STRASSE
im Nordosten: VERBINDUNGSSTRASSE VON DER HINRICHSDORFER STRASSE BIS ZUR GOORSTORFER STRASSE
im Westen: HINRICHSDORFER STRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Straßenprofil
Schnitt A - A

Maßstab 1:100

STRASSEN-PROFIL
SCHNITT B - B

Maßstab 1:250

Hinweise:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.
Trassenverläufe für Leitungsrechte wurden soweit bekannt nachrichtlich übernommen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   - SO — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1
2. Maß der baulichen Nutzung
   - o 0,8 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
   - TH 16,0 — Traufhöhe der Gebäude als Höchstgrenze
3. Bauweise
   - a — abweichende Bauweise

— — — Baugrenze

DN Dachneigung

4. Verkehrsflächen:
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Geh- und Radwege
   - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. ?

6. Grünflächen
   - private Grünflächen
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   - Öffentliche Grünfläche (z.T. Schutzgrün)
   - A' — Sukzessionsfläche
7. Sonstige Planzeichen
   - St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - S — Sichtdreiecke
   - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Festlegung des flächenbezogenen Schallleistungspegel Tag und Nacht
   - von Bebauung freizuhaltende Flächen
   - Lärmschutzwand

TEIL B: TEXT

1. Sonstige Sondergebiete

Im Sonstigen Sondergebiet "SO" Zweckbestimmung: Gebiet für großflächigen Einzelhandel sind zulässig:

großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 12.000 m²

davon	Fachmarkt	4.100 m²
	Shops	975 m²
	Getränkemarkt	307 m²
	SB - Warenhaus	5.975 m²
	Restaurant	535 m²

2. Gebäudehöhe

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Bauordnungsrechts, sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen (§ 12 BauNVO) und Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Abweichende Bauweise

Wie offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVo) abweichend hiervon sind Gebäudelängen von mehr als 50.0 m zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entsprechend § 9 (1) Pkt. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan mit den dort genannten Pflanzen und Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

Für die mit den Buchstaben "A" gekennzeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

A' - Anlage als Sukzessionsfläche Ausbildung des Randbereiches als geschlossener Gehölzsaum.

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Gebiet für großflächigen Einzelhandel sind die Flächen für Grünpflanzungen gemäß Grünordnungsplan mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchgehölzen vollflächig zu bepflanzen.

Für diese Baum- und Strauchgehölze ist das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Textteil) vorgegebene Artenspektrum bindend.

Der Mindestumfang der Bäume beträgt 14/16 cm. Die Baumscheiben müssen mindestens 4 qm groß sein.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen sind vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen entspr. §9 (1) Pkt. 24 und 25a BauGB.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Auf den festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand dauernd zu erhalten. Die vorhandenen Strukturen sind durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen entspr. §9 (1) Pkt. 25b Bau GB.

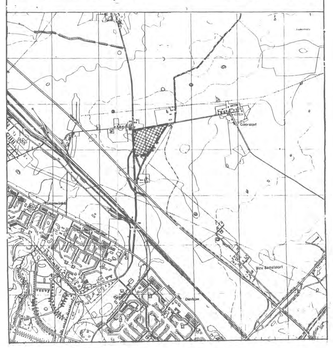
10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt. Ausnahmsweise zulässig sind hochstämmige Bäume.

11. Lärmschutz gemäß §9 Pkt.24 BauGB

Festsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2.0 m und einer Länge von 38.0 m im Kreuzungsbereich der Zufahrt zum Sondergebiet zur Einhaltung der Immissionsrenzwerte gemäß 16.Bim.Sch.V.(IGW) für bauliche Anlagen im Außenbereich tags 64db(A) / nachts 54 db(A)

Übersichtsplan M. 1:20 000



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 16 SO 14

Ortsteil Neuhinrichsdorf

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Rostock, 11.10.1994

Oberbürgermeister

SATZUNG

DER HANSESTADT ROSTOCK

B - PLAN Nr. 16 SO 14

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 16 SO 14 für das Gebiet im Ortsteil Neuhinrichsdorf:
Das Plangebiet wird begrenzt durch die Hinrichsdorfer Straße im Westen, durch die Goorstorfer Straße im Norden und einer Verbindungsstraße von der Hinrichsdorfer Straße bis zur Goorstorfer Straße im Nord-Osten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 01.06.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 SO 14, für das Gebiet östlich der Hinrichsdorfer Str., südlich der Goorstorfer Str., 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. 122), 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).

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ratsblatt am 19.04.91 erfolgt.

Rostock, den 17.06.94 (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, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.05.91 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Bürgerschaft vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bugerschaft hat am 17.12.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Teil A und B) und der Auslegung beschlossen.

Rostock, den 17.06.94 (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 27.01.92 bis zum 28.02.92 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Aetsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 14.10.92 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 1:3871 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den Stempel des KVG-Amtes Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Burgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

~~9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Verf. 6) geändert worden.~~

~~Daher haben die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ortsublich bekanntgemacht worden.~~

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

9. Dieser Verfahrensschritt entfällt ersatzlos.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.92/30.06.93 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 28.10.92/30.6.93 gebilligt.

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.08.93 Az: II 6665 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. - 512.113-613.01/05 (16.50.14)

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 04.05.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.09.1994 Az: II 6663 bestätigt. -512.113-613.01/05 (16.50.14)

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, den 11.10.94 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die 1. Änderung der Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.06.1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 01.06.1994 gebilligt.

Rostock, den 17.06.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

15. 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 15.11.1994 im Aetsblatt 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 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 15.11.94 in Kraft getreten.

Rostock, den 15.11.1994 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister