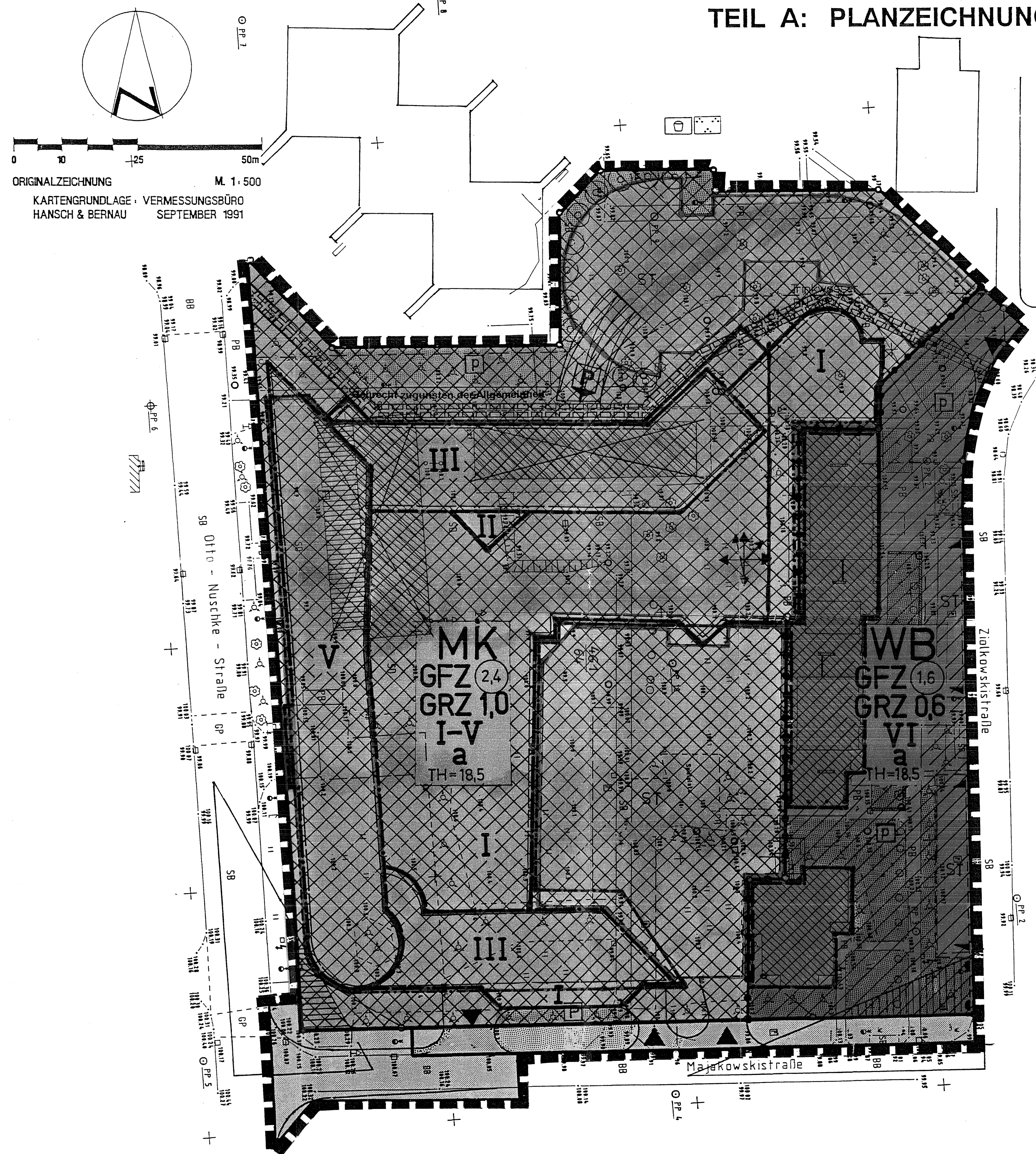


Hansestadt Rostock SÜDSTADT-CENTER

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebietszentrum der Südstadt westlich der Otto-Nuschke-Straße, nördlich der Majakowskistraße

TEIL A: PLANZEICHNUNG



31. FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ:

- Überdachung der Parkfläche unmittelbar am "Stelzenhaus" sowie der nächsten Parkfläche (Doppelreihe) mit einem Material, das einen Mindestdämmwert von 15 dB aufweist.
- Teilabschirmung der Teilfläche des Parkplatzes unmittelbar neben dem Hochhaus außerhalb des Bebauungsplangebietes (s. Anlage) mit folgenden Bedingungen:
 - Mindestdämmwert der Abschirmung, 15 dB
 - Abschirmung besteht aus 3 Wänden und 1 Dach.

c) Schallschutzfenster für das "Würfelhaus" auf der dem Center zugewandten Hausseite

- in der 1. Etage die SSK 3 (Rw = 35 dB (A))
- in allen anderen Etagen die SSK 2 (Rw = 30 dB (A)) = Isolierverglasung
- Einbau von geeigneten Lüftungseinrichtungen in den Schlaf- und Kinderzimmern der Wohnungen, die nur Fenster zum Center haben.

d) technische Lärmquellen so auszuführen, daß sie keinen Beitrag zur Lärmimmission leisten

PLANVERFASSER: Bauleitplanung: Amt für Stadtplanung Rostock

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Meier
Architekt & Stadtplaner SRL 0514/15-91-1-40

Gebäudeplanung: Südstadt-Center GBR, Oyten (Bauherr) Bearbeitungszustand:
Architekturbüro H. Koss, Braunschweig 21.10.1991 / 22.01.1992 / 21.07.1992

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990)

- Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

GFZ 2,4 Geschosflächenzahl, z.B.: 2,4

GRZ 1,0 Grundflächenzahl, z.B.: 1,0

II Zahl der Vollgeschosse, z.B.: II

TH Höhe baulicher Anlage über Gehweg, z.B.: 18,5 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze für oberirdische Bauten
- Baugrenze für unterirdische Parkgarage
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck mit Einschränkung
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Hauptleitungen mit Kapazitätsangabe
- unterirdische Hauptleitungen künftig entfallend
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

PLANEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUSCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen im WB
- Pflanzgebot von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Stellung der baulichen Anlagen

II. KENNZEICHNUNGEN

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Künftig entfallende bauliche Anlagen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO

- Im Kerngebiet sind zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
 - Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter§ 7 Abs. 2 BauNVO
- Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung = besonderes Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohnungen
 - Räume für freie Berufe
 - sonstige Gewerberäume
 - Geschäfts- und Büroräume§ 4a Abs. 1, 2 BauNVO
- Im Kerngebiet und im besonderen Wohngebiet sind unzulässig:
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen.§ 1 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes sind als Ausnahme zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO
- Die unterirdische Parkgarage ist bei der Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sowie der Geschosflächenzahl nicht mitzurechnen. § 21 a Abs. 2, § 21 a Abs. 5 BauNVO
- Belüchtungs- und Belüftungsanlagen sind so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. § 15 Abs. 1 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 16 Abs. 2 BauNVO

- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baulängen von mehr als 50,0 m zulässig. § 22 Abs. 4 BauNVO
- Für die festgesetzten Vollgeschosse sind die anliegenden Straßen die Bezugsebene. § 18 Abs. 1 BauNVO
- Festlegungen zur Vollgeschosshöhe: Erdgesch.: max. 4,5 m Obergesch.: max. 3,5 m § 21 Abs. 4 BauNVO
- Die Höhe der Passagen ohne darüber liegenden Vollgeschosß kann um 1,5 m höher liegen. § 18 Abs. 2 BauNVO
- Das Luftgeschosß des Wohnblocks darf ausgebaut werden.

BAULINIEN, BAUGRENZEN: § 23 BauNVO

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien kann bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Die Baugrenzen gelten auch für die unter der Erdoberfläche liegenden Geschosse und baulichen Anlagen. § 21a Abs. 5 BauNVO

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen.

GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN: § 83 BauO

- Dachaufbauten sind nur bis 2,5 m Höhe zulässig.
- Die massiven Dachflächen eingeschossiger Baukörper sind zu begrünen.
- Die Fassaden sind weitgehend aus Mauerziegeln im Normalformat in rot-brauner Tönung herzustellen.
- Die Gebäudeaußenwände der Gebäude sind als Gruppe im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.
- Es darf keine farbwirkende oder spiegelnde Fensterverglasung verwendet werden.

GRÜNGESTALTUNG:

- Der Kinderspielplatz ist zu verlagern.
- Auf ebenen Stellen ist für je fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- Für die an das Plangebiet angrenzenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung.
- Geeignete Fassadenbereiche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- Zusätzlich zum Bauantrag ist für die Grünflächen und Außenanlagen ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen.

STELLPLÄTZE:

- Stellplätze im Innenhofbereich sind zu überdachen.
- Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

EINFRIEDUNGEN:

- Einfriedungen sind nicht zulässig. § 83 BauO

WERBEANLAGEN:

- Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig.

AUSSENANTENNEN:

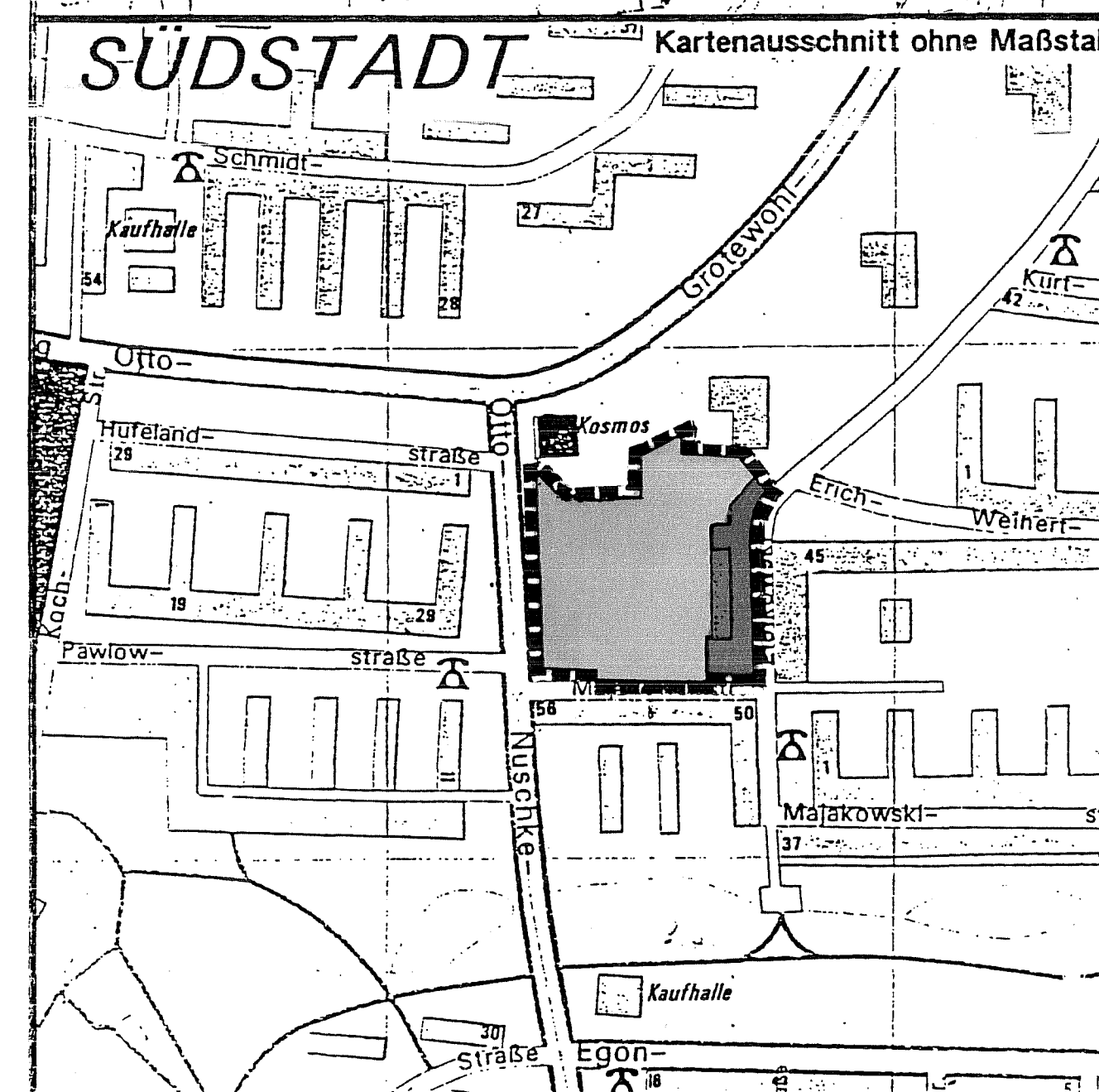
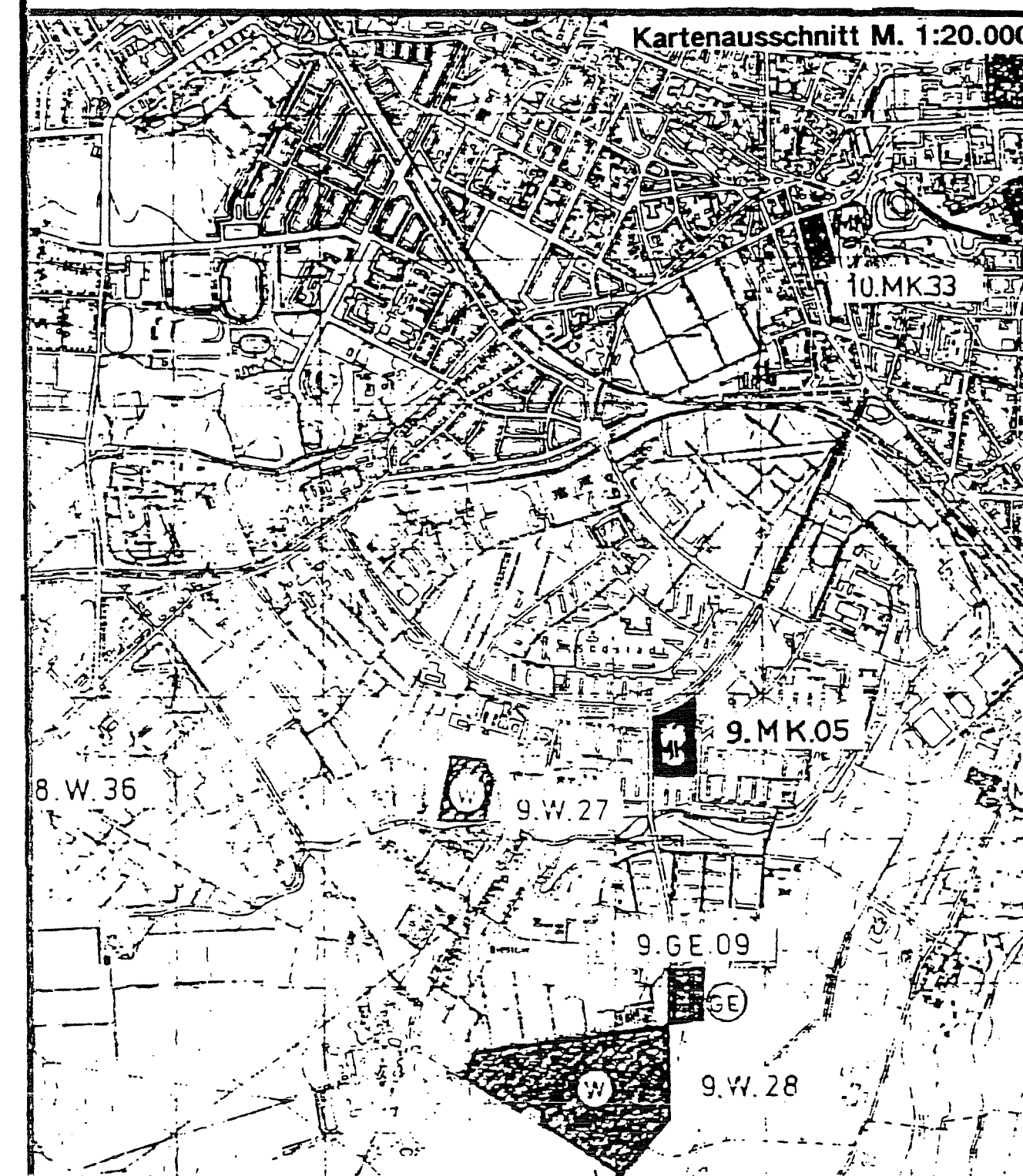
- Für das Gesamtvorhaben ist nur eine Gebäudeantennenanlage zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.12.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 03.08.1991 erfolgt.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- 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, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.04.11.1990 durchgeführt worden.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Bürgerschaft hat am 17.12.1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.01.1992 bis zum 28.02.1992 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, im Amtsblatt am 18.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Der katastermäßige Bestand am 04.02.92 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 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 18.05.94 (Siegelabdruck) Im Auftrag
- Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.03.09.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.03.09.1992 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 02.03.09.1992 gebilligt.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.07.1994, Az. II 650b-94/2.113, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Rostock, 24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 04.05.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.07.1994, Az. II 650b-94/2.113, bestätigt.
Rostock, 01.09.1994 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, 01.09.1994 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Auslegung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt am 04.05.94 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 04.05.94 in Kraft getreten.
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz 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 02.03.09.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebietszentrum Südstadt "Südstadt-Center", westlich der Otto-Nuschke-Straße, nördlich der Majakowskistraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 5

SÜDSTADT-CENTER

Südstadt, Zentrumsgebiet,

westlich der Otto-Nuschke-Straße
nördlich der Majakowskistraße

Rostock, 01.09.1994 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen
Rostock, 2.10.94 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister