

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22.1 FÜR DAS ZENTRUMSGEBIET GROß - KLEIN, TEILFLÄCHE 1 WESTLICH DER MAX-PAGEL-STR. ZWISCHEN HERRMANN-FLACH-STR. UND SCHIFFBAUERRING

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 19. 08. 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22.1 für das Zentrumsgroß-Klein, Teilfläche 1, westlich der Max-Pagel-Str. zwischen Herrmann-Flach-Straße und Schiffbauerring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

1. 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)

WB Besondere Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

GFZ 24 Geschosflächenzahl, z.B.: 2,4

GRZ 10 Grundflächenzahl, z.B.: 1,0

II Zahl der Vollgeschosse, z.B.: II

TH Höhe der baulichen Anlage über Gehweg, z.B. 10,0 m

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

a Abweichende Bauweise für MK g Geschlossene Bauweise für WB

--- Baulinie
- - - - - Baugrenze für oberirdische Bauten
- - - - - Baugrenze für unterirdische Bauten

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

▲ Straßenbegrenzungslinie
▲ Einfahrtbereich
▲ Einfahrt

▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▲ Passage mit Gehrechten e = Einschränkungen

▲ Rampe
▲ Unterirdisches Parkbauwerk

▲ Fußgängerbereich
▲ Private Parkfläche mit Baum

▲ Sichtdreieck mit Einschränkung

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⚡ Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafo / Heizzentrale
○ unterirdische Hauptleitungen ○ Rückbau

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

⊙ Öffentliche Grünflächen

⊙ Private Grünflächen

⊙ Spielplatz

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

⊙ Erhaltung von Bäumen ⊗ Baumverpflanzungen
⊙ Pflanzgebot von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

ST Stellplätze
Mit Geh- (GR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen e = Einschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

■ Stützmauer

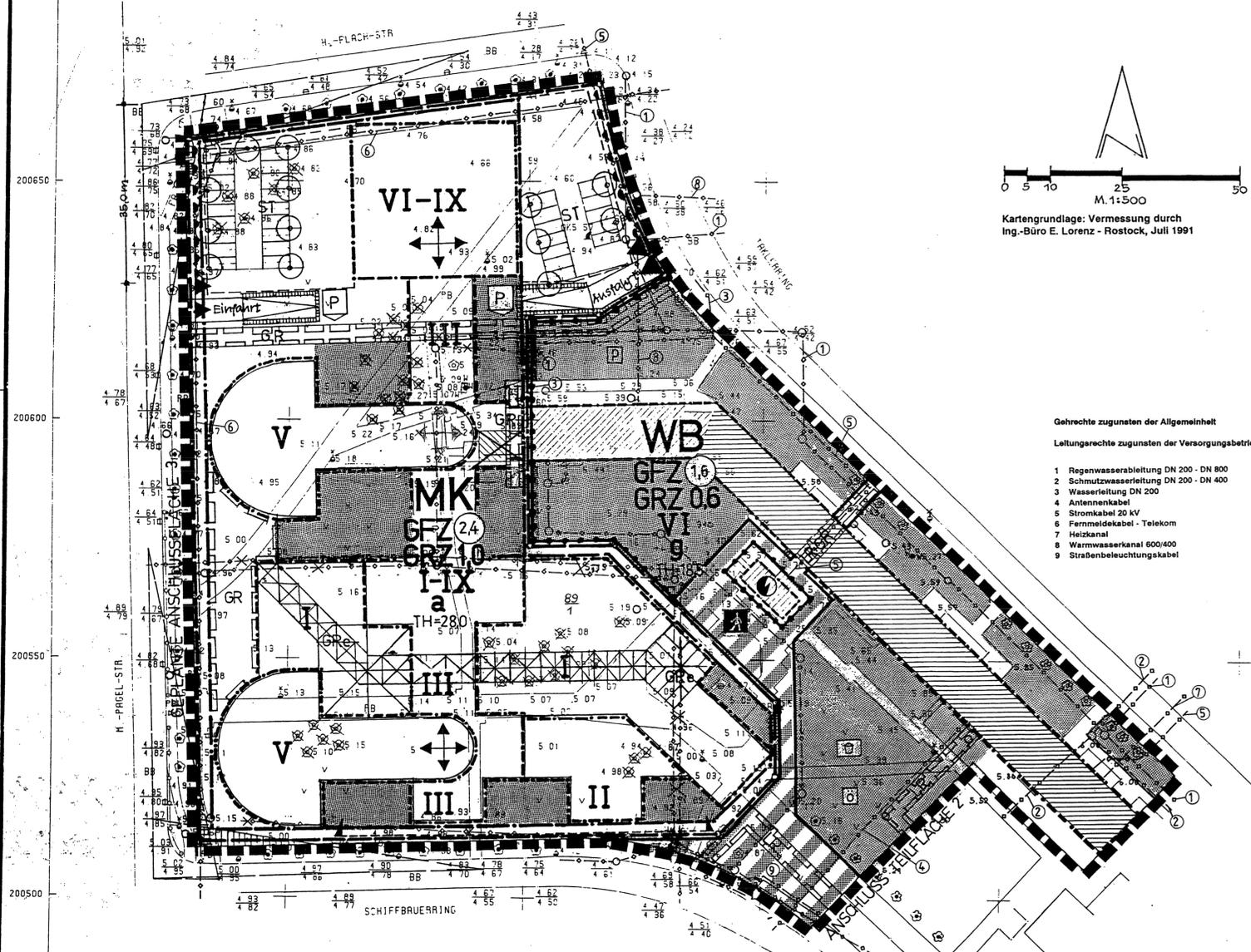
⊗ Rückbau

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▲ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

▲ Stellung der baulichen Anlagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG



0 5 10 25 50
M. 1:1500

Kartengrundlage: Vermessung durch Ing.-Büro E. Lorenz - Rostock, Juli 1991

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe

- Regenwassererleitung DN 200 - DN 800
- Schmutzwassererleitung DN 200 - DN 400
- Wasserleitung DN 200
- Antennenkabel
- Stromkabel 20 kV
- Fernmeldekabel - Telekom
- Heizkanal
- Warmwasserkanal 600/400
- Straßenbeleuchtungskabel

PLANVERFASSER: BAULEITPLANUNG: AMT FÜR STADTPLANUNG ROSTOCK
ARCHITEKTEN & PLANER ROSTOCK
ARCHITEKTUR-UND INGENIEUR-
BÜRO NORD GmbH ROSTOCK

GEBÄUDEPLANUNG UND
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG: ARCHITEKTUR-UND INGENIEURBÜRO NORD ROSTOCK/
BILFINGER & BERGER PROJEKTENTWICKLUNGS-
GmbH, NIEDERLASSUNG NORD /
PAUEN - PLANUNG HAMBURG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▨ Vorhandene bauliche Anlagen
▨ Künftig entfallende bauliche Anlagen

— In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

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

1. Im Kerngebiet sind zulässig:
a) Geschäfte, Büro- und Verwaltungsräume,
b) Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten,
c) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
e) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter § 7 Abs. 2 BauNVO

2. Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung = besonderes Wohngebiet sind zulässig:
a) Wohnungen § 4a Abs. 1, 2 BauNVO
b) Räume für freie Berufe § 1 Abs. 5 BauNVO

3. Im Kerngebiet und im besonderen Wohngebiet sind unzulässig:
Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Erhaltung der Wohnnutzung mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen. § 1 Abs. 5 BauNVO

4. Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes sind als Ausnahme zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO

5. Außer den im Plan festgesetzten Stellplätze dürfen weitere Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden. Die Tiefgarage ist bei der Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl nicht mitzurechnen. § 21a Abs. 5 BauNVO

6. Belichtungs- und Belüftungsanlagen sind so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. § 16 Abs. 1 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 16 Abs. 2 BauNVO

7. Für die festgesetzten Vollgeschosse ist die Max-Pagel-Str. die Bezugsebene. § 18 Abs. 1 BauNVO

8. Festsetzungen zur Vollgeschosshöhe:
Erdgesch.: max. 4,5 m Obergesch.: max. 3,5 m § 21 Abs. 4 BauNVO

9. Die Höhe der Passagen ohne darüber liegenden Vollgeschos kann um 1,5 m höher liegen § 18 Abs. 2 BauNVO

BAULINIEN, BAUGRENZEN: § 23 BauNVO

10. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien kann bis zu 2,5 m durch Erker und Treppenhauvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden. § 23 Abs. 3 BauNVO

11. Baulinien und Baugrenzen gelten auch für die unter der Erdoberfläche liegenden Geschosse und baulichen Anlagen. § 21a Abs. 5 BauNVO

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

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

GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN:

13. Dachaufbauten sind nur bis 2 m Höhe zulässig.
14. Die massiven Dachflächen eingeschossiger Baukörper sind zu begrünen.
15. Die Fassadengestaltung ist auf die Bauten der Nachbarschaft abzustimmen.

16. Die Gebäudeaußenwände der Gebäude sind als Gruppe im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.
17. Es darf keine farbigwirkende oder spiegelnde Fensterverglasung verwendet werden.

GRÜNGESTALTUNG:

18. Auf ebenen Stellplätzen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
19. Für die an das Plangebiet angrenzenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung.
20. Geeignete Fassadenbereiche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

21. Zusätzlich zum Bauantrag ist für die Grünflächen und Außenanlagen ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen.

STELLPLATZ-BEFESTIGUNG:

22. Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

EINFRIEDUNGEN:

23. Einfriedungen sind nicht zulässig.

WERBEANLAGEN:

24. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
25. Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig.

AUSSENANTENNEN:

26. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2, Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urchenaltlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

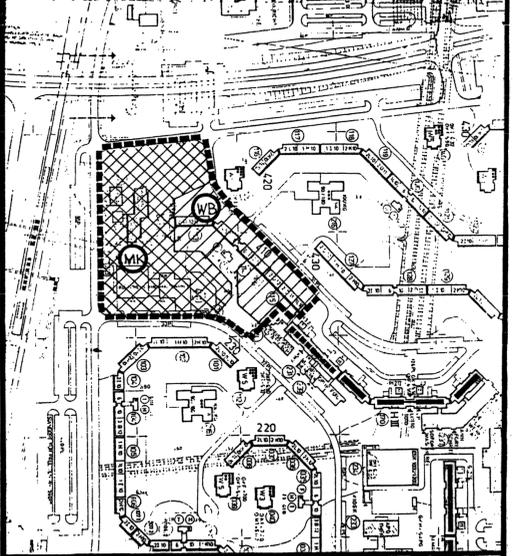
der Bürgerschaft vom 19. 08. 1992

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung im Stadanzeiger-Amtsblatt der Hansestadt Rostock, 1. Jahrgang Nr. 4 vom 03. 08. 1991 erfolgt.

Rostock, den 19. 08. 1992 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister



▲ Übersichtsplan: Lage im Siedlungsband, o. M.
▲ Übersichtsplan: Lage im Wohngebiet Groß Klein, o. M.



HANSESTADT ROSTOCK
Bebauungsplan Nr. 22.1
"KLENOW-TOR"
Stadtteil Groß-Klein, Zentrumsgbiet,
1. Teilfläche
westlich der Max-Pagel-Straße
zwischen Herrmann-Flach-Straße und Schiffbauerring
Rostock, den 24. 03. 1993
Rostock, den 17. 04. 01