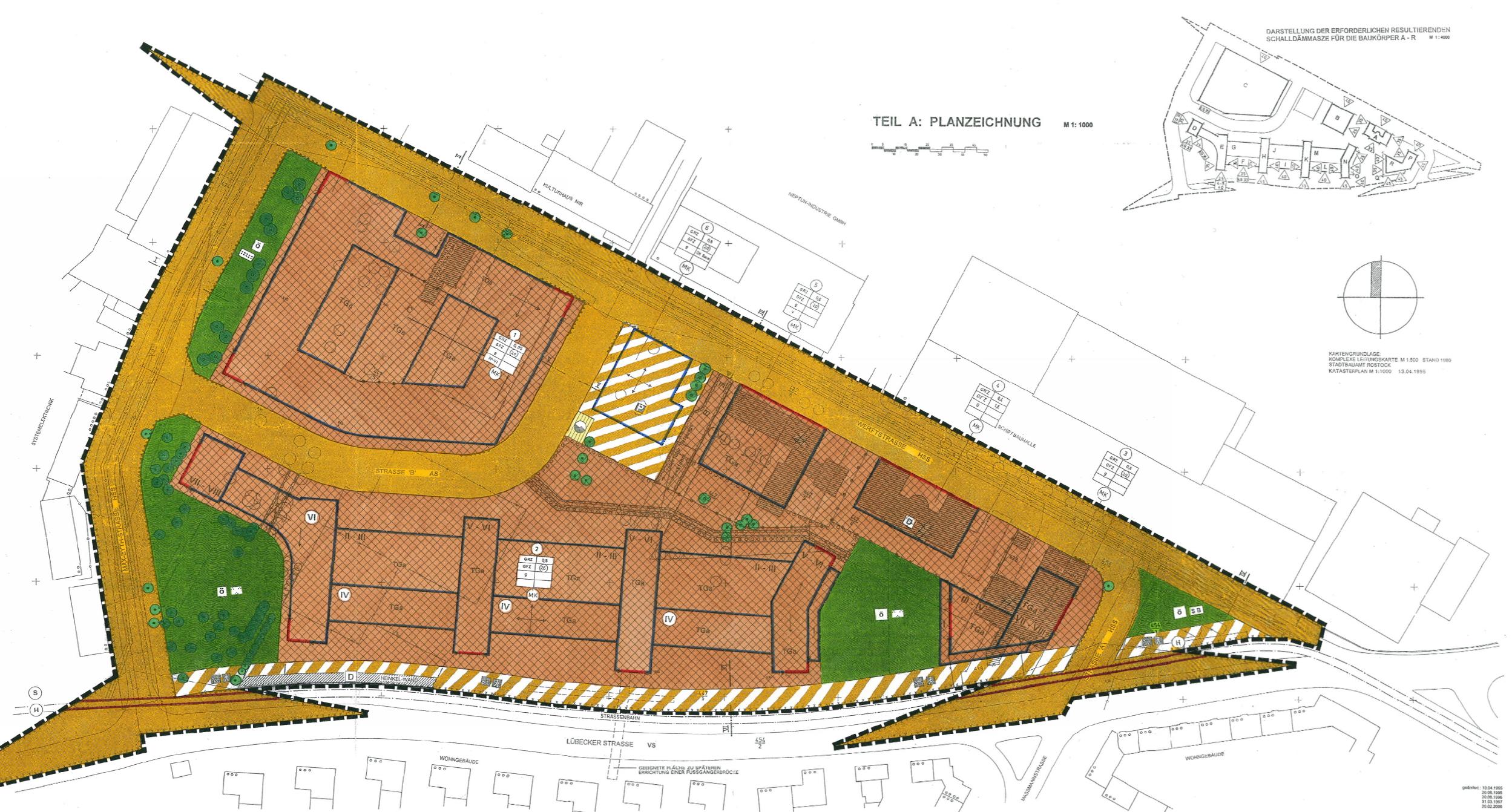


## SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10. MK. 63 FÜR DAS KERNGEBIET WERFTDREIECK

Räumliche Abgrenzung der Fläche:

ini Norden: die Werffstraße, Nordseite im Süden: die Lübecker Straße, Nordseite im Westen die Max-Eyth-Straße, Westseite



TEIL B: TEXT
ES gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

-- ner Ferkanntmachung der Neufassun; vom 23. Januar 1990 (BGBI, I S. 132), geändert durch Artikel ( PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung 1990 (Planz. V 90) II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN Im Kerngebiet sind zulässig:
 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebeude,
 Schank- und Spesewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstät-Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (\$9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, § 8 der Baunut-zungsverordnung-BauNVO-, in der Fassung der Bekannt-machung vom 23.01.1990) eingeschränktes Kerngebiet (§ 7 BauNVO) Durchgang, Durchfahrt MASZ DEI: BAULICHEN NUTZUNG erforderliches resultierendes Schaltdammeß in dB (A) Abweichung z. B. Im Erdgeschoß 0,6 Grundflächenzahl GRZ z. B. 0,6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes VII - VIII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmdß (IV) zwingend OK Oberkante über Gelände Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweitgefährdendelt Stoffen belastet sind (Kampfmittel) (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGE) . BAUWEISEN; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugs, §§ 22 u. 23 Baunvo) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) g geschlossene Bauweise o offene Bauweise Baugrenze III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER Baulinie Flurstücksbezeichnung . FLÄCHEN FÜR DIE ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE 9,4 vorhandene Höhe (HN) Straßenbahnen VERKEHRSFLÄCHEN (3 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Sichtdreieck Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-kehrsflächen besonderer Zweckbeslimmung zulässige Firstrichtungen, Hauptrichtung der Ge bäudeaußenwände Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ZWECKBESTIMIJUNG: vorhandene hochbauliche Anlage Fuff- und Radweg entfallende hochbauliche Anlagen Offentliches
unter- und oberirdisches Parkbauwerk
OK max. 9,0 m Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Haltestelle ▼ Einfahrt, Ausfahrt Eazeichnung der Baufelder HAUPTVERSORGNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN {§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB} — ♦ — ♦ — vorhandene unterirdische Hauptversorgungs-— ♦ ★ ♦ — entfallende unterirdische Hauptversorgungs-— ♦ — Mischwasserkanal 8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB) A Für Baufald 3 besteht Altisetenverdacht. Im Zuge von Tiefbauarbeilen angetroffene kontaminierte Bodenbereiche sind analytisch auszugren zun und ordnungsgemäß zu enfaurgen. Das Amt für Umweitschutz, Abt. Bodenschuto/Umweitschutz, Abt. Bodenschuto/Umweitplanung ist umgehend zu informieren. Ö öffentliche Grünflächer ZWECKBESTIMM-JNG: Grünverbindung/Grünzug S B Schutz- und Begleitgrün ( Verkehr) Das Pfangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet. Vor Beginn der Bauarbaiten sink Sondlarung und ggf. eine Beräumung durch den Munitionsbergungsdienst durchzuführen. PLANUNGEH, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)

Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von o o o o o o o o o

Anpflanzen von Bäumen

vorhandener Baumbestand

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 39 h Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

Frhaltung von Bäumen (§ 9 Abs., 1 Nr. 25 b BauGB)

ien, Sonstige nicht wesentlich stürerde Gewerbebeitriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sociale, pesunoheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parhäussem und Großgaragen, Wichnungen für Aufsichts- und Eiereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betnebsiel- Im Kemgebiet nicht zul
 sansäge Wahnungen,
 Lagerhauser und Lagerplätze,
 Sondril
 Sondril Sportplätze,
Tarkstellen, die nicht unter Zift. 1.1 fallen,
Bordelle. 1 Einzelhandelsbetriebe, Fachgeschä te (Läden) sind nur im Baufield 2 zulässig.

- Olle Verkaufsfläche für Einzelhar delsbetriebe mit nahversorgungsreievanten Sortimenten ist auf
2.500 m² begrenzt Zulässig ist «in Einzelhandelsbetrieb mit max 1.200 m² verkaufsfläche und
weltere Einzelhandelsbetriebe mit jeweils max 7.00 m² Verkaufsfläche.

- Zulässig sind weiterhin Fachgescharte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 500 m².

- Dile Verkaufsfläche von ladenmäßig, betriebenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, ist
auf insgesamt 2.000 m² begrenz. STRASSENQUERSCHNITT II - II WERFTSTRASSE MASS DER BAULICHEN NUTZUN(+ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO Z-f. Auf der mit "C" bezeichneten Fläch» ist mindestens das Errogeschoss als Luftgeschoss auszuführen. Luftgeschosse sind als Vollgeschosse mitzuzählen. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 HeuGB Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Punkt 3.2 nur innerhalb der bebaubaren Grundstückstläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). 2 Ausnahmsweise kann die unter Derkmalschutz stehende "Heinkelwand" durch gestaltete Stahlbe-tonikonstruktionen oder durch Gläss-Metail-Kunstruktionen an der Rücksette der Wand mit den nächstigelegenen geplanten Gebäusen in Form einer Passage mit einer lichten Höhe von mindes-tens 5,0 m verbunden werden. 5 Die Zahl der Stellplätze wird auf 80 % der nach § 48 LBauO M-V notwendigen Anzahl beschränkt (§ 12 Abs. 6 BauNVO). 6° Die Flächen von lifefgaragen bieiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21 a.Abs., 1 BauNVO). STRASSENQUERSCHNITT III - III WERFTSTRASSE . GRÜNORDNERISCHE FESTSETZLINGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB 4.1 Üle mit Efriaffungsgebot belegten Eaume sind vor der Baudurchführung in Lage, Höhe und Kro-nendurchmesser zu vermessen und während der Bauzeit nach DIN 18 920 vor Beschädigungen, Bauschuftwerkippung, Lagerung von Baumeterlällen und Befahren mit Baufahrzeigen zu schützen. 2 Die Fl\u00e4che f\u00fcr \u00f6fentliches Gr\u00e4n, westlich von Baufeld 1 ist mit 20 B\u00e4nmen von mindestens 16 cm Stammumfang zu begf\u00e4nzen, die cauerhaft zu gflegen und gegebenenfalls zu ersetzen sind. Es eine f\u00e4ffen zu und er \u00e4nzenden \u00e4ngennammt zu ungenammt zu ungenammt zu ungen
und zu ungen \u00e4nzen zu und er \u00e4nzen zu ungen 6.3 Die ameinanderliegenden Flächen zur Erheitung und Pfanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pfanzungen der Baufelder 2,5 und 6 sind als gestalterische Einheit herzustellen. 70 % der Gesamtfläche ist überwiegend mit Gehötzen der folgenden Artenauswahl zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfallz u ersetzer: Feldshorn, Weißbuche, Hartriegri, Weißdorn, Sanddorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Holunder, Schneebeall.
Je 100 m² ist ein Baum der unter 4.2 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerheit zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. izen, dauernati zu priegen und gegebenentalis zu ersetzen. Den Baumen ist eine universiege int Oberboden versehene, mit Fleingehölzen zu bepflanzende Baumscheibe von mindester STRASSENQUERSCHNITT IV - IV WERFTSTRASSE Im öffentlichen Straßenraum sind straßenbegjeitende Grünflächen mindestens in den, den Regel-querachnitten entsprechenden Antellen anzulegen. 6.5 Übe nicht bebauten Flächen der Verkäntsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Pfanstraße B sind zu mindestens 70 % mit den unter 4.3 genannten Gehötzarten zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenerfalls zu erstette. Ber ebenerdigen Steilpiätzen ist min-festens alle 5 Steilpiätze ein standorigerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu offanzen, zu offegen und gegebenenfalls zu erset-6 Ühr Füßgängerbereich an der Lübecker Straße ist mindestens zu 50 % der Grundstückstläche als zusammenhängende Vegetationsfährbe arzulegen. In einem Mindestabstand von 10 m sind Bäu-me mit hohem Konenansetz mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm ale Reihe zu pflan-zen, dauerhaft zu pflegen und gegebanenfalls zu ersetzen. 6.6 Ebene ülachflächen oler nicht überbauten Tietgaragen sind mit einem Kultursubstrat abzudecke als Vegetationständen herzusteillen, arzusäen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. A saal oder Pflanzung sind gegebenersielt zu ersetzen. 9 Die nach § 8 LBauO M-V zu begrüncende Grundstücksfäche ist mindestens zu 50 % als Pflanzliche anzulegen und von Versiegeland, freizuhalten. Je 100 m² Vegetationsfäche ist mindestens e standortgemechter einheimisspher Laz blaum mit einem Stammunfang, von mindestens 16 cm z. STRASSENGUERSCHNITT V - V STRASSE "B" MMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Zur Lübecker Straße und Maßmann werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 1 Fassaden und Dachfächen sollen aus tichtreflexfreien Materialien bestehen. Glasflächen sind zu-3,0 5,0 7,5 2,0 75 2,25 F P/G FAHRBAHN P S F 2Q5 STRASSENRAUM 3 Parallel zur Fassade als Filmierung angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzeiteilen zu bilde deren Höhe das Maß von 0,6 m nicht überschreiten darf. Sie dürfen nicht mehr als 0,3 m vor di Fassade ragen. Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an der Fassade darf nicht größer als 2 der Fassadenbreite sein. Zu den Gebautekanten ist jeweils ein Abstand von 0,6 m einzuhalten Fällen der "inlegrierten Lagerhaltung" erfolgt keine Einzelabijvenzung von Lagertächen, d.h. diese eilen auch als Verkaufsflache. Werbetürme mit einer Höhe von mehr als 12.0 m und Dachwerbeanlagen sind unzulässig. Werbe-anlagen sind in den öffentlichen Verfehrsfähen und den öffentlichen Grünflächen unzulässig. Husgenommen, sind stimmerblagketen und Pfelatenschliegsbladen. bduden wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Brut-besonders geschützte Arten nach § 10 BNMSchG festgestellt. lage das § 47 BNMSchG eind Entwicklungsforman, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstät. Arten nechführ 6.4 Das Errichten von Einfriedungen aller Art ist unzulässig. Dachtriste und Gebaudeausenwande sind in allen Baufeldem çarallel oder rechtwinklig zu den festgesetzten Baufinien bzw. Baugrerzen auszunichten. 7.1 Sichtdreiecke sind an den Straßeneinmündungen von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm, gemessen von der Fahrbahnobenfäche, friezuhalten. Ausnahmen sind für vorhandene hochstämmige Baume mit einem Baumkronensstetz in mind. 2,50 m Höhe zulässig. GRENZE GELTUNGSBEREICH

REGELQUERSCHNITTE STRASSENQUERSCHNITT I - I MAX-EYTH-STRASSE 25.00 STRAS SENRAUM STRASSENQUERSCHNITT VI - VI NORDSEITE LÜBECKER STRASSE Rostock, 16,05.06 per Chillips 9.0 5.0 5.0 6.0 10.0 - 12.0 STRASSERQUAN VORM, G R/F G G OFFENTLICH PRIVAT

VERFAHRENSVERMERKE Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschi der Bürgerschaft vom10.05.06.erfüh, die Hinweise sind beachst. D wurde mit Verfügung des Ministers für Barr, Landesenstwicklu-undUmwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 29.05.06 Rostock, 5.07.97 (Siegesbaruck) Senator ur Bau- und Wohnungswesen undUmwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern von Az. VIII. 230.0.7.512. beslätig. 11.3.7.03.000 (10.MK.63) astock 12.06.06/sleghlabdruck § 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 beteiligt worden. Rostock, 6.0.97 Seces Errucki Senator für Bau- und Wehnungswesen Maßnahmegesetz eine Erörterung während der Auslegung am 22.50.19% Rostock, 5.07.97 (Siegeläbdnuck) Senator für Bau- und Wohnungswesen Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung vo Schreiben vom 16.09.9%, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Bürgerschoft hat am 44.03.19% den Entwurt des Gebauungsplanes mit Begründung beschiessen und zur Auslegung bestimmt. (Tell A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 11286 bis zum 1999, wehrend der Dierot- und Öffnungszeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Amtsblatt am 13.09.%., prisüblich bekanntgemacht worden. Rostock, 15.00.97 (Singeretarrock) Service to Bey- und Watnurgs wesen Der katastermäßige Gestand am 43.797wird 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: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht Fostock, 23, 27, 27 Stempel des KV-Amites Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am % 6% 77 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Rostock, 15.00.97 (1516565 194ck) /2 Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplenes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 23/85/6. bis zum "während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausselzen. 25/80% öffentlich ausgelegen. <sup>25,30,96</sup> 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, im Stätdischen Anzeiger Der Beberungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am@@@@von der Bürgschaft als Satzung beschlossen.

HANSESTADT ROSTOCK

LAND MECKLENBURG VORPOMMERN BEBAUUNGSPLAN NR: 10. MK . 63

