

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 06 SO. 137 FÜR DAS "EINKAUFSZENTRUM HANDWERKSTRASSE"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



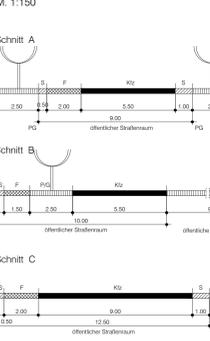
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (VOBl. M-V 1998 S. 488 u. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. 12. 2004 (VOBl. M-V S. 600) und nach § 13 des Landesurschutzgesetzes vom 22. 10. 2002 (VOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 06. 2004 (VOBl. M-V S. 302), wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 06. 04. 2005 / 05. 04. 2006 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06 SO. 137 für das „Einkaufszentrum Handwerkstraße“, westlich der Handwerkstraße und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes von Shanty-Moden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Möb** Möbelmarkt **LV** Lebensmittelmarkt
EKZ Einkaufszentrum **TS** Tankstelle
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier: 2 Vollgeschosse
 - OK** Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Anschlußverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- O** öffentlich **P** privat
 - Straßenbegrünung
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - lineares Anpflanzenbot
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- SI** Stellplätze
 - P-Palette** Parkpalette
 - GWA** Gemeinschaftswerbeanlage für Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO1 bis SO4
 - mit Fahrradwegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - S** Sichtfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Höhe nach HN
 - Numerus des Baugebietes
 - vorhandene Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlagen
 - Bemäßung
 - unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
 - unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen fortfallend
- III. KENNZEICHNUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

empfohlene Straßenquerschnitte



- Kfz = Kraftfahrzeuge
- F = Fußgänger
- G = Grün
- P = Parken
- S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
- PG = Privatgrund

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: **Sondergebiet Möbelleinzelhandel (SO 1)**
- 1.1 Im Sondergebiet Möbelleinzelhandel ist ein Möbelleinzelhandel zulässig. Eine Verkaufsfäche von 4.500 m² darf nicht überschritten werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:
- a) Nahrung- und Genussmittel
 - b) Drogerie- und Parfümerieartikel
 - c) Schuhe, Lederwaren
 - d) Uhren, Schmuck
 - e) Foto, Optik
 - f) Spielwaren, Sportartikel
 - g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
 - h) HIFI, Elektroartikel
 - i) Fahrträder
 - j) Bekleidung
- Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 10% dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.
- Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO 2)**
- 1.2 Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist ein Lebensmittelmarkt zulässig. Eine Verkaufsfäche von 900 m² darf nicht überschritten werden.
- Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3)**
- 1.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
- 1. SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfäche von bis zu 7.000 m² und überwiegend Lebensmittelmarkt
 - 2. Fachmärkte mit einer Verkaufsfäche von insgesamt 6.250 m² Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:
 - a) Nahrungs- und Genussmittel
 - b) Spielwaren, Sportartikel
 - c) Schuhe, Lederwaren
 - d) Uhren, Schmuck
 - e) Foto, Optik
 - f) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
 - g) HIFI, Elektroartikel
 - h) Haushaltwaren, Glas, Porzellan
 - i) Bekleidung
 - 3. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfäche von insgesamt 350 m²
- Sondergebiet Tankstelle (SO 4)**
- 1.4 Im Sondergebiet Tankstelle ist zulässig:
- 1. Eine Tankstelle mit Kassenraum und ladentüchtigem Verkauf sowie
 - automatischer Autoscheinrichtung
 - Selbstwaschanlage
 - Halle für Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten
 - notwendigen Hilfsleistungen.
- Gewerbegebiet (GE)**
- 1.5 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig.
- Immissionschutz** § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
- 1.6 Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegel von tags 65 dB(A)/m² und nachts von 50 dB(A)/m² als Höchstgrenze nicht überschreiten.
- 1.7 Im Sondergebiet dürfen nur die nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässigen Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegel (Lw) als Höchstgrenze nicht überschreiten:
- | Sondergebiet | Lw in dB(A)/m ² | tags | nachts |
|------------------------|----------------------------|------|--------|
| SO 1 Möbelmarkt | 65 | 65 | 50 |
| SO 2 Lebensmittelmarkt | 65 | 65 | 50 |
| SO 3 Einkaufszentrum | 65 | 65 | 60 |
| SO 4 Tankstelle | 65 | 65 | 52 |
2. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Innerhalb der Baugebiete SO 3 (Einkaufszentrum) und SO 4 (Tankstelle) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO beschriebenen Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist nicht anzuwenden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- 2.2 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeanteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. § 16 Abs. 6 BauNVO
- 2.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage des Straßenebenengrenzniveaus der anbahnenden und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. § 18 Abs. 1 BauNVO
3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 3.1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtbar einwirkenden Nutzung, Bepflanzung, Errichtung oder Aufichtung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenspann oberhalb 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.
4. Werbestämme: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 22 BauGB, § 14 BauNVO
- 4.1 Werbestämme sind innerhalb der Baugebiete SO 1, SO 3 und SO 4 unzulässig. Im Baugebiet SO 2 ist ein Werbestamm als Gemeinschaftsanlage für die Baugebiete SO 1 bis SO 4 nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Eine Höhe von 20 m über dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung Nr. 2,3 darf nicht überschritten werden.
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 5.1 Auf den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Entlang der Handwerkstraße, der Planstraße A sowie der Planstraße B ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.
- 5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche westlich der Handwerkstraße ist eine Gehölzanzucht aus Heistem und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzdichte ist nach Art ein Stück Strauch pro 1,0 bis 1,5 m² betragen. Je angelegter 10 m² ist mindestens ein Heister zu pflanzen.
- 5.3 Innerhalb der mit einem linearen Anpflanzenangebot festgesetzten Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens vier großkronige Straßenbäume je gleicher Art als Hochstamm zu pflanzen. Für die Bäume sind die Bestimmungen der Gütebestimmungen für Baumschulplantagen zu beachten. Für die Bäume sind die Mindestanforderung die Qualität H, 3e, verplant, mit Drahtbänderung, Stammumfang 18/20 cm festgesetzt. Die Baumstämme müssen eine Größe von mindestens 8,0 m besitzen. Die Breite des unterirdischen Baumpflanzers ist 2,50 m nicht unterschreiten. Der Baumpflanzers ist durch unterirdische Einbauten im Bereich der Baumrinne nicht weiter verringert werden. Für die zu pflanzenden Heister ist Baulinien zu verwenden. Die Höhe soll 200 - 250 cm betragen, die der Straucher mindestens 60 - 100 cm.
6. Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 6.1 Die mit einem Erhaltungsangebot festgesetzten Einzelbäume sind vor Beschädigungen zu schützen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
7. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB
- 7.1 Die Festsetzungen unter Nr. 5.1 bis 5.3 dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Herstellung von Verkehrsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Die vorgesehenen Maßnahmen unter Nr. 5.1 werden der Planstraße A, die Maßnahmen unter Nr. 5.2 und Nr. 5.3 der Planstraße B zugeordnet. Für alle zugeordneten Maßnahmen gelten die Pflichten nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- 7.2 Die Feststellungs- und Entwicklungspläne gemäß Punkt 7.1 zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen soll über eine Dauer von 4 Jahren durchgeführt werden, um die entsprechenden Qualitätsanforderungen zu erfüllen. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 4 NatSchG M-V
8. örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V
- 8.1 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahme ist zulässig Hinweischilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind sowie Kundenabrechnung. Dachwerbeanlagen sind nur im Falle der Errichtung von Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen die obere Dachkante um nicht mehr als 3,0 m überragen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schrittlinie Fassade/Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudeskanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- 8.2 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Leuchttürme sind unzulässig.
- 8.3 Die Errichtung von Großleuchtwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO M-V handelt, wer vorwiegend oder hauptsächlich entgegen Nr. 8.1 in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen Werbeanlagen errichtet, die weder Kundenabrechnung darstellen noch Hinweischilder sind, welche Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe im Plangebiet auf einer zusammenfassenden Tafel ausweisen.
- 8.5 entgegen Nr. 8.2 Dachwerbeanlagen errichtet, die keine oder mehr als die Färmung für den jeweiligen Gebäudekomplex besitzen und/oder die obere Dachkante um mehr als 3,0 m überragen und/oder sonstige Werbeanlagen errichtet, die die Traufe (Schrittlinie Fassade/Dachhaut) überragen.
- 8.6 entgegen Nr. 8.2 Werbeanlagen länger als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge errichtet oder solche, deren Abstand zu den seitlichen Gebäudeskanten kleiner als 0,60 m ist.
- 8.7 entgegen Nr. 8.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung oder Leuchttürme errichtet.
- 8.8 entgegen Nr. 8.4 Großleuchtwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeht aufgrund der Auftrags- und Auftragsbescheinigung der Bürgerschaft vom 28.01.2004. Die ursprüngliche Bezeichnung der Auftrags- und Auftragsbescheinigung ist am 11.02.2004 in Anm. und Abschlusssatz der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ eingetragt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die höchste Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 16. 12. 2003 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 28.01.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.02.2004 bis zum 10.03.2004 während der Dauer und Ortsgrenzen nach § 1a Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegung nicht zulässig sind, durch den Leiter der Verwaltung und den Leiter der Bauverwaltung am 11.02.2004 in Anm. und Abschlusssatz der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ bekanntgegeben worden.
7. Die Bürgerschaft hat die vorgezeichneten Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist eingetragt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.2005 / 08.04.2005 von der Bürgerschaft mit Zustimmung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.04.2005 / 08.04.2005 genehmigt.
9. Der katasträmliche Bestand am 24.07.2002 ist nicht richtig dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung des Bestandes sind die im Vorfeld der Planung und der Ortsgrenzen nach § 1a Abs. 2 BauGB festgesetzten Flächen im Maßstab 1:3500 vorliegend. Prospektarbeiten können nicht abgelehnt werden.
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2005 Az. 18 2004 - 912/113 - 02000/05 SO 137 mit einer Satzung (Teil B) der Auflage wie folgt erlassen:
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist davon abhängig, dass der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über die ortsübliche Auskunft zu erhalten ist. Ist ein 25.05.08... im Anm. und Abschlusssatz der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Festlegung von Verkehrs- und Formenschildern und von Anlagen der Bebauung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Stöcher von Erntegeldungsanordnungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist am 08.04.2005 in der Hansestadt Rostock, 13. 06. 2005

Übersichtplan M 1 : 20 000



Hansestadt Rostock, 13. 06. 06