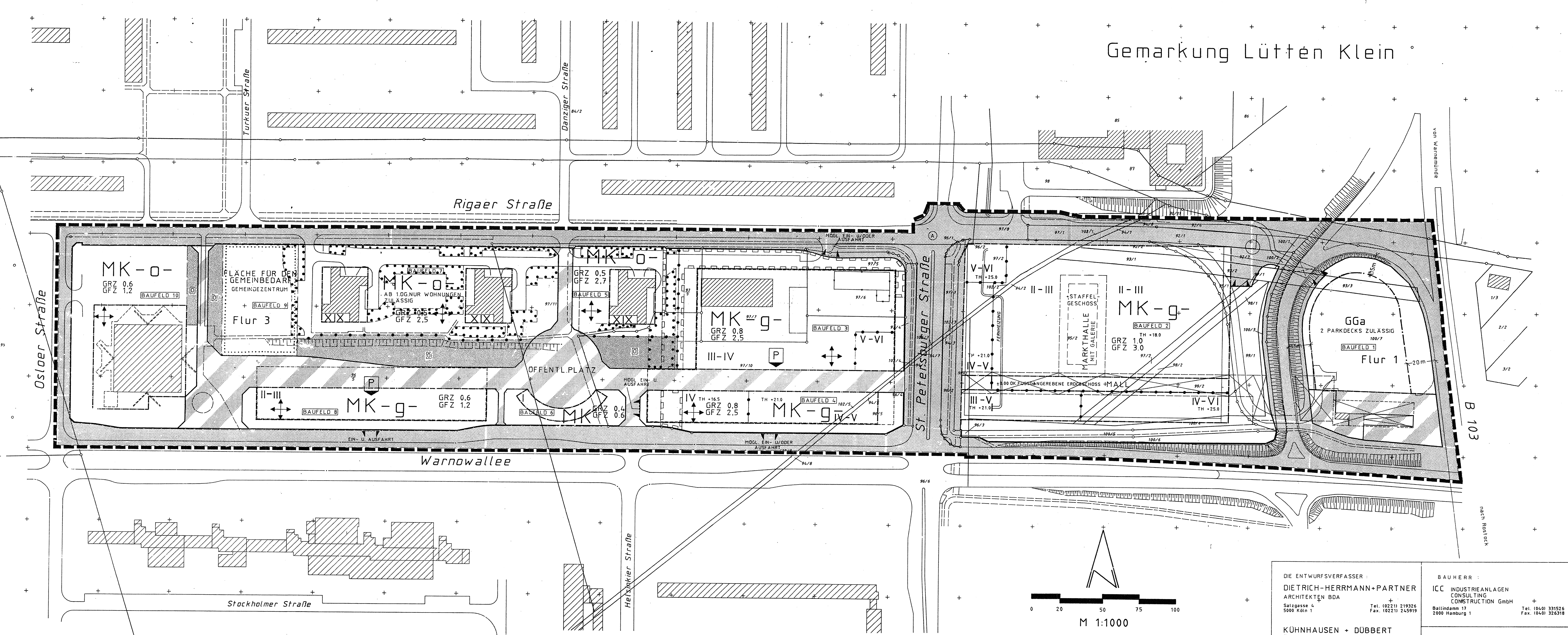


SATZUNG DER HANSESTADT
ROSTOCK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
NR.04.MK.01
FÜR DAS ZENTRUM
LÜTTEN KLEIN

NÖRDLICH DER WARNOWALLEE UND SÜDLICH
DER RIGAEI STRASSE
ZWISCHEN OSLOER STRASSE UND
STADTAUTOBAHN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DIE ENTWURFSVERFASSER
DIETRICH-HERMANN+PARTNER
ARCHITECTEN BDA
Salzgehe 4
5000 Kdln 1
Tel. (0221) 219326
Fax. (0221) 245919

KÜHNHAUSEN + DÜBBERT
OFFENTL. BEST. VERMESSUNGS-INGENIEURE
Dr.-Ing. V. Kühnhausen
Dipl.-Ing. P. Dübbert
Dipl.-Ing. M. Kühnhausen
Graf-Dehner-Strasse
5000 Kdln 1 (Deutschl.)
Tel. (0221) 989289
Fax. (0221) 989283

BAUHERR
ICC INDUSTRIEANLAGEN
CONSULTING
CONSTRUCTION GmbH
Ballindamm 11
2000 Hamburg 1
Tel. (040) 331326
Fax. (040) 324598

ORTSVERGLEICH: AUG. 1991
STAND: 23.02.1991
STAND: 16.01.1991
STAND: 23.04.1991
STAND: 27.06.1992
STAND: 25.02.1993

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB - § 11)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 1,0 Grundflächenzahl, z.B.: 1,0
GFZ 2,5 Geschosflächenzahl, z.B.: 2,5
III Zahl der Vollgeschosse, z.B.: III
TH = 21,0 Traufhöhe über Fußgängerhöhe, z.B.: 21,0 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO =

- o - Offene Bauweise
- g - Geschlossene Bauweise
- - - - - Baugrenze
Baugrenze für unterirdische Parkgarage

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

6. VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) z.B.

9. GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSMAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSMAHMEN ZUM SCHUTZ VON PFLANZEN UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe b) BauGB

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

GGa Gemeinschaftsgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Stellung der baulichen Anlagen
Vorhandene bauliche Anlagen
Künftig entfallende bauliche Anlagen
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Unterirdische Parkgarage
Mit Fern- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu be- lastende Flächen.

Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

(§ 1 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Kerngebiet sind unzulässig:

a. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
b. Tankstellen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Im Kerngebiet westlich der St. Petersburger Straße sind unzulässig:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind unzulässig:
Anlagen für gesundheitliche Zwecke, öffentliche Verwaltung, Schulen, Schutzbauwerke sowie Anlagen für Feuerwehr und Post
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
(§ 21a Abs. 1 BauNVO)

5. Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen (Garagen) hinzuzurechnen.
(§ 21a Abs. 2 BauNVO)

6. Bei der Ermittlung der Geschosflächen bleiben die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt
(§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

6a. Lärmschutz
Die schalltechnischen Orientierungswerte an den Grenzen der Baufelder 5 und 7 mit den vorhandenen Wohnhochhäusern dürfen nur werktags zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr bis 65 dB(A) erreichen. In der übrigen Zeit dürfen die für allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Werte nicht überschritten werden.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

6b. Lärmschutz
Die schalltechnischen Orientierungswerte an den Grenzen der Baufelder 5 und 7 mit den vorhandenen Wohnhochhäusern dürfen nur werktags zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr bis 65 dB(A) erreichen. In der übrigen Zeit dürfen die für allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Werte nicht überschritten werden.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Die eingetragenen Höhen (z.B. + 25,0) sind bezogen auf die Oberkante Fußgängerhöhe Erdgeschoss der Maß + 0,00 m. Die Oberkante Fußgängerhöhe Erdgeschoss Maß + 0,00 m darf maximal 1,5 bis 2,0 m über der Höhe des Kreuzungspunktes
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

7a. Dachaufbauten für technische Anlagen können bis max. 3,5 m über der festgesetzten Traufhöhe liegen.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUGRENZEN:

(§ 23 BauNVO)

8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (§ 20 Abs. 4 BauNVO) kann bis zu 2,5 m zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERLEUGUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

9. Anlagen für die Versorgung mit Fernwärme sind in die öffentlichen Verkehrsflächen einzuweisen
Bei evtl. erforderlichen Umlegungen weiterer Leitungen sind diese gebündelt in die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

GERECHTE ZUGUNSTEN DER ALGEMEINHEIT

10. Innerhalb der Grundstücksflächen östlich der St. Petersburger Straße sind vom Ausgang des Fußgängerstegs der S-Bahn-Station bis zur St. Petersburger Straße Flächen mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, und zwar:
a. innerhalb der Maß ausschließend als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, während der Latenzzeiten bzw. von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und
b. südlich der überbauten Grundstücksfläche mit einem unbeschränkten Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 7m.
Die Bebauung auf der Südseite des öffentlichen Platzes ist für Fußgänger durchlässig zu gestalten.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN:

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

GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN:

12. Die Fassadengestaltung ist auf die Bauten der Nachbarschaft abzustimmen
13. Die Gebäudeäußenwände der Gebäude sind als Gruppe im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.

GRÜNGESTALTUNG:

14. Bei den notwendigen Stellplätzen ist für jeweils 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.
15. Für die an das Plangebiet angrenzenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzsatzung.
16. Geeignete Fassadenbereiche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
17. Zusätzlich zum Bauantrag ist für die Grünflächen und Außenanlagen ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen.
18. Bäume, die an der St. Petersburger Straße sind, sind mindestens eine Baumreihe vorzusetzen.

EINFRIEDUNGEN:

18. Einfriedungen sind nicht zulässig.

WERBEANLAGEN:

19. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten, genehmigungspflichtigen Werbekonzession für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.12.1990. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung im Stadtsanzeiger der Hansestadt Rostock, 1. Jahrgang Nr. 4 vom 03.08.1991 erfolgt.

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 15.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

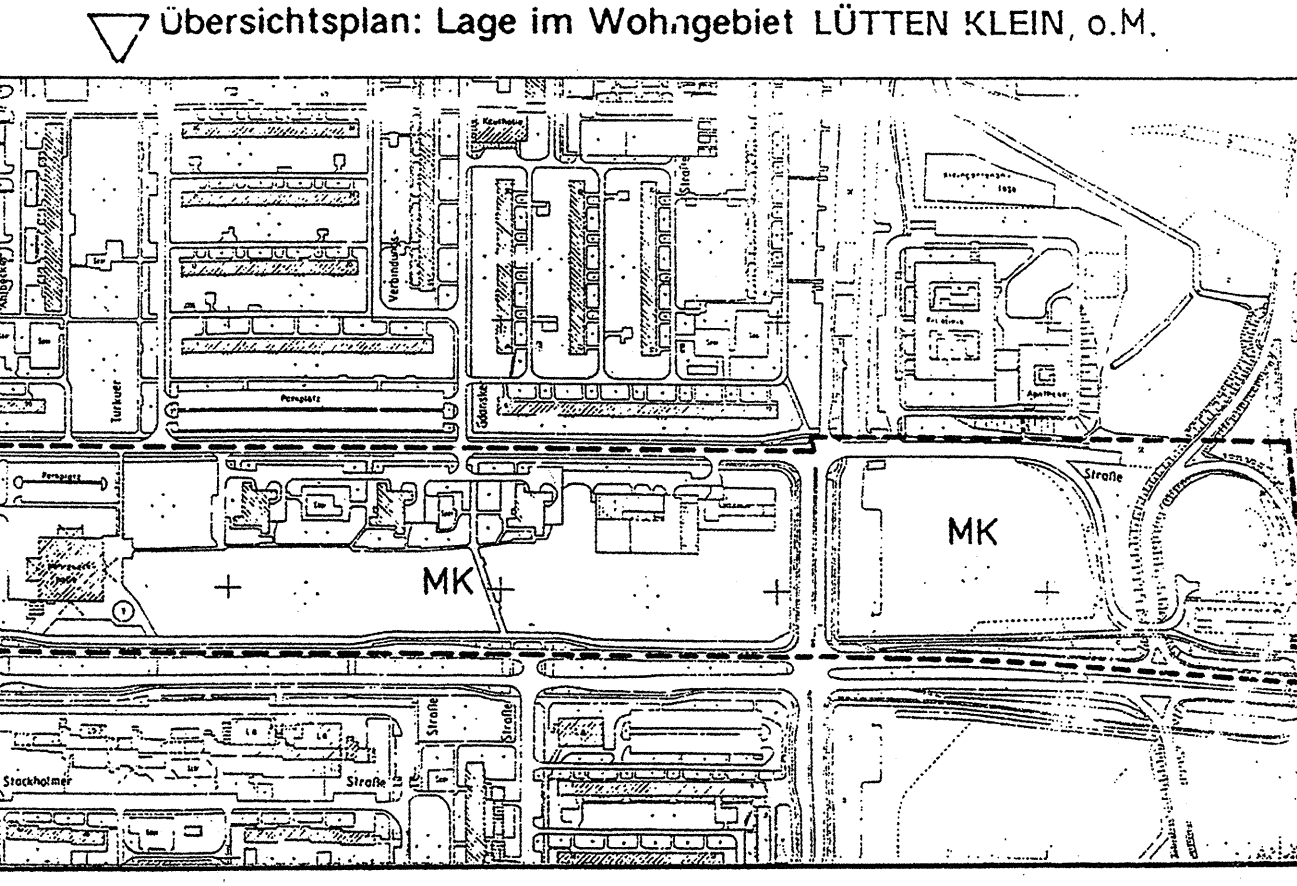
SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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 Einigungsvertrags vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122 und 1124) 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 07.10.92...



Übersichtsplan: Lage im Siedlungsband, o. M.

Nur gültig in Verbindung mit 1. Änderung



Übersichtsplan: Lage im Wohngebiet LÜTTEN KLEIN, o. M.

HANSESTADT ROSTOCK
Bebauungsplan Nr. NR.04.MK.01

ZENTRUM LÜTTEN KLEIN

NÖRDLICH DER WARNOWALLEE UND SÜDLICH DER RIGAEI STRASSE
ZWISCHEN OSLOER STRASSE UND STADTAUTOBAHN

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Rostock, 20.10.92 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister