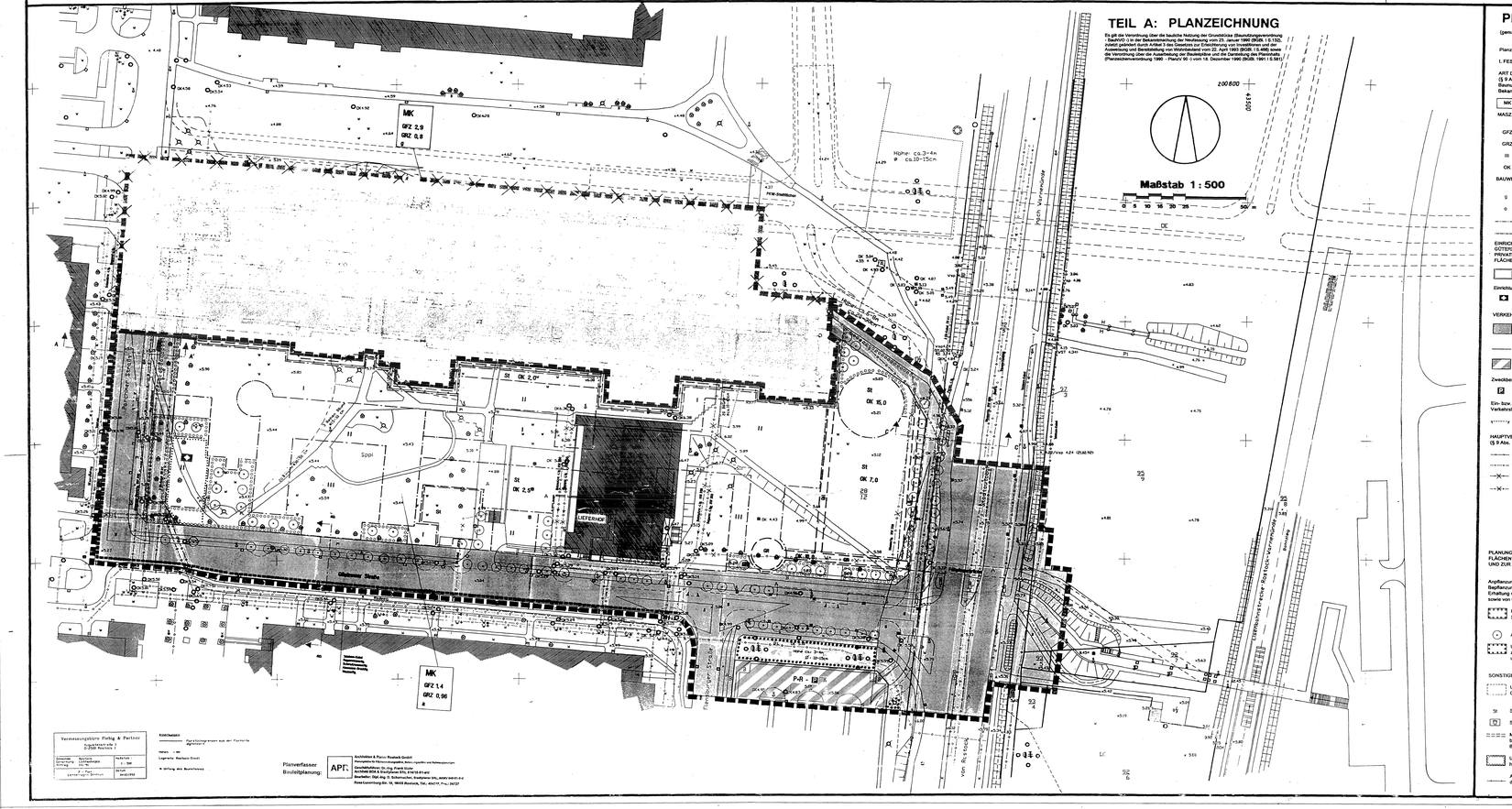
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2. MK. 21 LICHTENHAGEN ZENTRUM

ZWISCHEN DER B 103, GÜSTROWER STRASZE, PARCHIMER STRASZE UND DEM HOCHHAUS AN DER MECKLENBURGER ALLEE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach den Vorschriften des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.August 1997 (BGBl. I S. 2081) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) und der Gemeindeordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (GO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29) und der Hauptsatzung der Hansestadt Rostock vom 05.06.1998 (HS) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 26. April 1994 (DS 0300/93, 3. Änderung) und 18. Mai 1998 (DS 0300/93, 4. Änderung) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2.MK.21 Lichtenhagen Zentrum bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

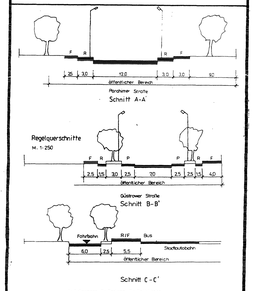


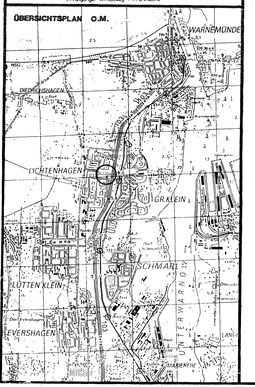
PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
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)
MK	Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	
o	abweichende Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHE, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
K	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Einfahrtsbereich	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	oberirdisch (fortfallend)	
	unterirdisch (fortfallend)	
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)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bindungen für Bepflanzungen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze	
Sp	Spielplätze	
	Mit Geh-(GR), Fahr-(FR) und Leitungsrechten(LR) zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
II. KENNZEICHNUNGEN	
+ Kn	vorhandene Höhe über NN
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung
	Sichtdreieck
	vorhandene hochbauliche Anlage
	vorgesehene Straßenführung
	Maßlinie,
	aufgehobene Grenze des Bebauungsplanes





Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG:	§ 1 Abs. 2, 3, 4, 5 BauNVO
1. Im Kerngebiet sind zulässig: - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten außer Ausnahmen - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke - Wohnungen für Aufseher- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sonstige Wohnungen nur im Bereich des Hochhauses Mecklenburger Allee (nördliches Baugebiet)	§ 7, § 13, § 15 BauNVO
2. Unzulässig sind: - Tankstellen - Diskotheken	(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
3.	
4. Im Zentrumsbereich dürfen nicht mehr als drei Sib-Märkte oder Kaufhäuser in der Größenordnung von 700 bis 1500 m² Verkaufsausstellfläche und keine Einzelhandelsverkäufe mit mehr als 1500 m² Verkaufsausstellfläche errichtet werden. Verkaufsstörfaktoren mit hohen Verkehrsaufkommen, wie Bau- und Gartenbedarfsmärkte, Autohäuser, Möbelhäuser werden nicht zugelassen.	
NEBENANLAGEN:	§ 12, § 14 BauNVO
5. Stellplätze sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Teilen des Baugebietes zulässig.	
6. Im Kerngebiet des südlichen Baugebietes sind nur Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebenanschlußanlagen zulässig. (Garagengeschoß, § 12(4) BauNVO)	
7. Garagen sind nur in den Bereichen zulässig, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Bereiche zulässig.	
8. Anlagen für die Kleinbetreuung sind unzulässig.	
9. Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie mit ihrer Zweckbestimmung nach Art und Umfang das Wohnen nicht stören. Hochbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die oberirdischen Fernleitungs- und Ortsnetzkabel sind zugelassen, der Versorgungsbetriebe durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten.	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:	§ 16 BauNVO
10. Das Gesamtgeschoß ist bei der Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitzurechnen.	
11. Im Kerngebiet sind wegen der in Gebiet und dessen Umgebung vorhandenen Lärmbelastung die Nutzungen nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen zulässig: der Summe 59 dB (A) am Tage und 46 dB (A) in der Nacht an der Nutzungsgrenze und an der westlichen und südlichen Baubauungsplangrenze (Maßlinie) nicht überschreiten.	
12. Die höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) kann durch technisch bedingte Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenaufgänge und Höhenüberschreitungen bis die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßen.	§ 7 LBauO M-V
BAUWEISE:	§ 22 BauNVO
13. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig.	
14. Im südlichen Baugebiet können die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne weitere Grenzabstand errichtet werden.	(§ 22 (4) BauNVO)
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN:	
15.	
16. Die im Bereich der abweichenden Bauweise (südlicher Baugebiet) an diesen nördlichen Baugrenze zulässigen Gebäude dürfen ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.	§ 7 LBauO M-V
17. Die Lime der Abgrenzung des Maßes der Nutzung bildet eine Grundstücksgrenze. In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnbahnkante zulässig, außer ausnahmsweise hochstämige Bäume.	
GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE:	
18. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Rettungsdienste belastet. Auf diesen Flächen sind Hoftorgen, welche die Herstellung, Unterhaltung und Funktion entsprechender Anlagen behindern können, unzulässig.	
GRÜNORDNUNG:	
19. Alle Flächen zwischen der äußeren Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind, unter Aussparung der Zufahrten und Zugänge, mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.	
20. Vorhandene Bäume auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.	
21. Auf allen geeigneten Flächen des öffentlichen Straßenraums und standortgerechte, einheimische Bäume mit mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen.	
22. Auf den Stellplatzanlagen sind je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Stellplatzbaum mit mindestens ein Baumkorb 1 Stellplatz zu pflanzen.	
23. Die Hordrasaaten an der Nutzungsgrenze erhalten vollständigmende Begrünungen.	
24. Zusätzlich zum Bauantrag ist für die Außenanlagen ein detailierter Bepflanzungsplan einzureichen.	
25. Die Dachflächen der Überdachung von 63 Stellplätzen gem. Baumschulnutzung Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches, eine 8-Fläche zu leisten. Für die notwendigen Baumfällungen ist beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege ein Baumfällantrag zu stellen.	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN:	
27. Die Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden, die eine Begrünung erhalten müssen.	
28. Die Festsetzung 27 gilt nicht für mit Glasdächern versehene Passagen, Treppenhäuser und Lichthöfe, für nichtbesuchte Fahrdeck und für Gebäude für technische Zwecke.	
29. Die Traufhöhe der Vollgeschoßhöhe: Erdgeschoß und 1. Obergeschoß: max. 4,5 m, 2. bis 4. Obergeschoß: max. 4,2 m. Die Höhe der Passagen ohne dertiefertiegende Vollgeschoß kann bis zu 1,5 m, die Oberkante der Gebäude mit Treppenhäusern und Lichthöfen bis zu 2,5 m höher als die im entsprechenden Bereich festgelegte Gebäudeoberkante liegen.	
30. Die Geschoßhöhen sind in den Bauten der Hochhauschaft abzustimmen, insbesondere bei der Wahl der Materialien.	
31. Die Außenhülle der Gebäude sind im Farbton der verwendeten Baustoffe farbgleich zu gestalten. Es sind keine Fassaden mit spiegelnder Verglasung und keine Metallfassaden zulässig.	
32. Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten genehmigungspflichtigen Werbekonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.	
33. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (auf den Grundstücken) zulässig.	
34. Ein- und Entlüftungsanlagen sind so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind.	
35. Die Gebäude sind nur zum Sichtschutz an der Grenze der Anlieferungshöfe zulässig.	
36. Im öffentlichen Raum und den mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszuführen.	
37. Dies gilt auch für die Eingangs- und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.	
38. PKW-Stellplätze für Personal, Besucher und Kunden der Einrichtungen und Betriebe im südlichen Baugebiet sind in diesem Baugebiet zu erbrichten.	
39.	
40.	
41.	
42. Bei befestigten Parkplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen sind in die Entwässerungsanlagen Leichtflüssigkeitsabscheidoanlagen einzubauen	
43. Die Verwendung von Cuni und Klaimagen und biologische Pflanzenkläranlagen zu verwenden.	
44. Innerhalb eines Abstands von 27,0 m von Wohngebäuden sind nutzungsbezogene Anlagen des ruhenden Verkehrs (Parken für PKW-Stellplätze) mit geschlossenen Außenwänden zu versehen, die zu begrünen sind, in diesem Bereich ist die oberste Stellplatzebene einschließlich der Rampen mit einem Dach zu versehen, das mit den geschlossenen Außenwänden verbunden ist. Ohne eterwärge Stellplätze sind innerhalb dieses Abstands nicht zulässig.	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.04.1997 (Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 19.04.1997 erfolgt.

Rostock, 25.09.1998 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGV beteiligt worden.

Rostock, 05.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.07.1997 durchgeführt worden.

Rostock, 25.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 28.10.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9.11.1998 bis zum 18.12.1998 ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 30.10.1998 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 05.06.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nicht erfolgt ist, da die rechtsverbindliche Fortführung im Maßstab 1:1000 ..... noch nicht abgeschlossen worden.

Rostock, 18.06.99 (Siegelabdruck) Im Auftrag (Dr.-Ing.)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.10.98, 10% ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.10.1998 ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 21.10.98,10% gebilligt.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.12.1998 - Az: 710-512-511.31.00 - 04.2.6 Ro - 2/92, 2.5, 4.3, 5/2.1 - 0.0.0 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, 23.09.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Bürgerschaft vom 18.06.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18.06.1999 - Az: 710-512-511.31.00 - 04.2.6 Ro - 2/92, 2.5, 4.3, 5/2.1 - 0.0.0 - den Planungsgrundsätzen sowie der Bebauungsplan eingetragenen Medizine bestätigt.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.06.1999 in gedeckelt Fassung erneut von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 01.06.1999 gebilligt.

Rostock, 28.07.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

13. Die Genehmigung dieser gedeckelten Bauleitungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.10.99 - Az: 710-512-511.31.00 - 04.2.6 Ro - 2/92, 2.5, 4.3, 5/2.1 - 0.0.0 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. (V2 - HA - 21)

Rostock, 10.01.1999 (Siegelabdruck) Amt für Bau- und Wohnungswesen

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 12.01.1999 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, ist am 23.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Folgen hingewiesen worden. § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fehler beim Zustandekommen von Satzungen gemäß § 214 Abs. 4 BauGB und § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.01.1999 in Kraft getreten.

Rostock, 03.02.1999 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 2.MK. 21

LICHTENHAGEN " ZENTRUM "

zwischen Stadtautobahn (B 103), Güstrower Straße, Parchimer Straße und Mecklenburger Allee

Rostock, 23.02.1999 (Siegelabdruck)