

# Hansestadt Rostock

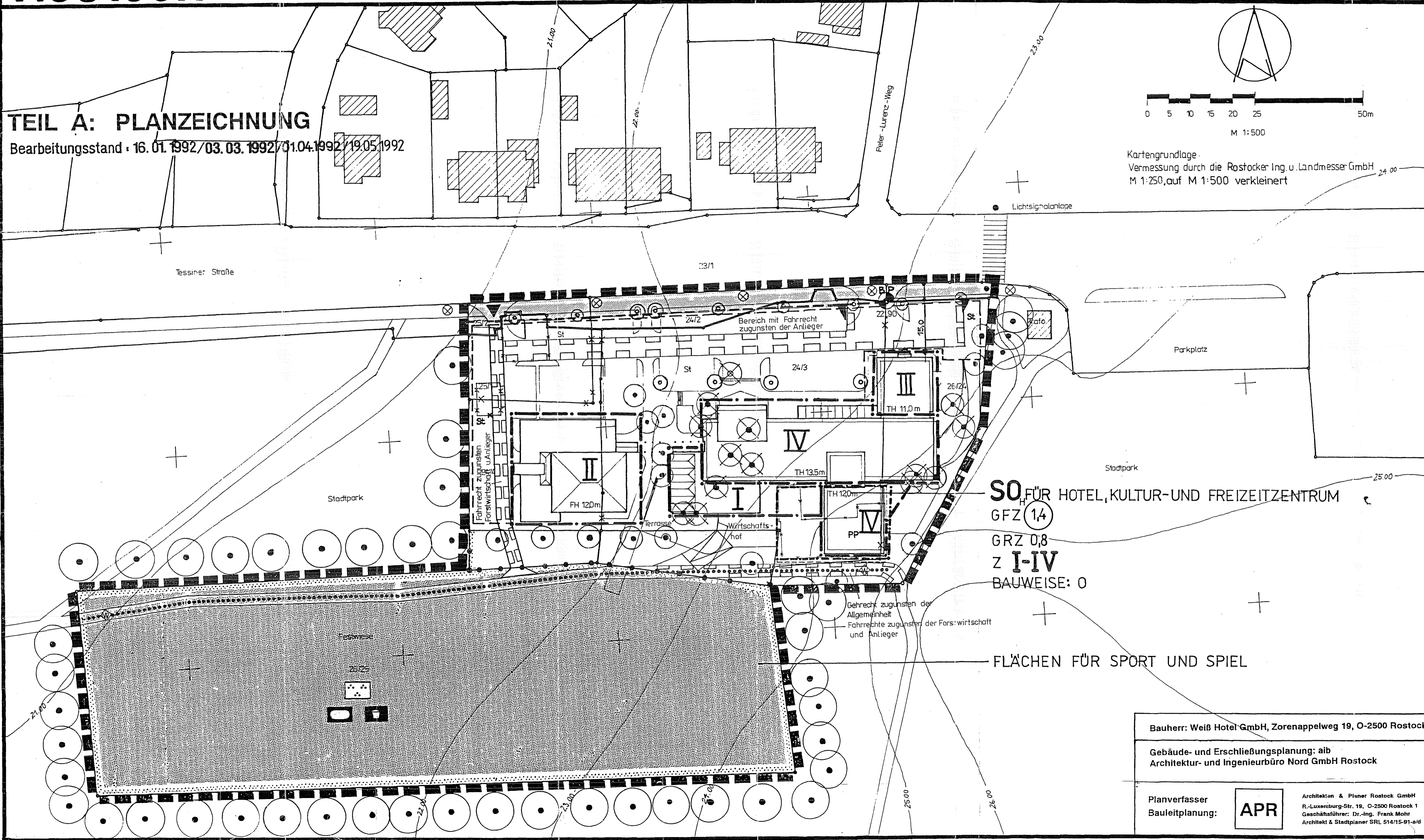
## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12SO.45

# Schweizerhaus

## südlich der Tessiner Straße

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bearbeitungsstand: 16.01.1992/03.03.1992/01.04.1992/19.05.1992



Kartengrundlage:  
Vermessung durch die Rostocker Ing. u. Landmesser GmbH  
M 1:250, auf M 1:500 verkleinert

SO für HOTEL, KULTUR- UND FREIZEITZENTRUM  
GFZ 1,4  
GRZ 0,8  
Z I-IV  
BAUWEISE: 0

Bauherr: Weiß Hotel GmbH, Zorenappelweg 19, O-2500 Rostock  
Gebäude- und Erschließungsplanung: arb  
Architektur- und Ingenieurbüro Nord GmbH Rostock  
Planverfasser: APR  
Architekt & Stadtplaner Rostock GmbH  
R.-L.-Lauenburg-Str. 18, O-2500 Rostock  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt & Stadtplaner SRL 514/15-91-aid

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (gemäß Planzeichenerverordnung 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)
- SO<sub>H</sub> Sondergebiet für Hotel, Kultur- und Freizeitzentrum
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GF Geschosflächenzahl, z.B.: 1,4
  - DB Grundflächenzahl, z.B.: 0,8
  - III Zahl der Vollgeschosse, z.B.: III
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (BP), in m
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt, in m
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
  - Baugrenze Hochbau, - - - - - Baugrenze Parkhaus
- ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEANFANG, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Sport und Spielanlagen
  - Sportanlagen
  - Spielanlagen
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, vorhandene Begründung
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Einfahrt
  - Einfahrtbereich
  - Hauptwanderweg
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - Parkanlage
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN 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 sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzungen von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Stt Stellplätze
  - III Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Flurstücksgrenze
  - künftig entfallende Flurstücksgrenze
  - in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - Bemessung in m
  - vorhandene hochbauliche Anlage
  - entfallende hochbauliche Anlage

### TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- Das sonstige Sondergebiet ist als Standort für ein Hotel in Verbindung mit einem Kultur- und Freizeitzentrum festgesetzt, andere Nutzungen sind auf der Baulfläche als Stadtpark nicht zulässig. § 11 Abs. 1 BauNVO
  - Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes sind als Ausnahme zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO
  - Die Tiefgarage ist bei der Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl nicht mitzurechnen. § 21 a Abs. 2, § 21 a Abs. 5 BauNVO
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- Festlegungen zur Vollgeschosshöhe: Erdgeschoss: max. 4,5 m Obergeschoss: max. 3,0 m
  - Für die Traufhöhen und für die Firsthöhen ist der in der Planzeichnung angegebene Bezugspunkt (BP = 22,90 m NN) maßgeblich. Der Bezugspunkt liegt in der Einfahrt zum Grundstück auf der Straßenseitigen Begrenzungslinie.
  - Dachaufbauten sind bis zu 2,5 m über der Dachhaut zulässig.
- BAUWEISE:**
- In der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m zugelassen. § 22 BauNVO
- BAULINIEN, BAUGRENZEN:** § 23 BauNVO
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien kann bis zu 2,5 m durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden. § 23 BauNVO
  - Die Baugrenzen gelten auch für die unter der Erdoberfläche liegenden Geschosse und baulichen Anlagen. § 21 a Abs. 5 BauNVO
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE:**
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen.
- GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN:**
- Die Gebäudeaußenwände der Gebäude sind als Gruppe im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.
- GRÜNGESTALTUNG:**
- Für die an das Plangebiet angrenzenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung.
  - Geeignete Fassadenbereiche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
  - Zusätzlich zum Bauantrag ist für die Grünflächen und Außenanlagen ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen.
  - Zulässig sind Pflanzen, die dem Charakter des Parkes entsprechen (Hartfarn, Haselnuß, Zwergmispel, Spindelbaum, Efeu, Weichholder, Schneebirne), lediglich im Bereich des Haupteinganges sind Ziergehölze wie Strauchrosen, Fünffingerstrauch, Gingster, Forsythien gestattet.
- STELLPLATZ-BEFESTIGUNG:**
- Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
- EINFRIEDUNGEN:**
- Einfriedungen sind nur im Bereich des Wirtschaftshofes zulässig.
- WERBEANLAGEN:**
- Werbeanlagen sind nur nach einer gesonderten Werbekonzeption zulässig.
- SICHTDREIECK AN DER AUSFAHRT:**
- Im Sichtdreieck der Ausfahrt (Sichtfeld) sind Nebenanlagen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 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 BauNVO beauftragt worden.  
Rostock, 24.07.92  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die von der Planung befristeten Trägerleistungen betragen sind mit Schreiben vom 02.08.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rostock, 24.07.92  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 02.07.92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung und Erläuterung zur Auslegung beschlossen.  
Rostock, 24.07.92  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.08.92 bis zum 22.09.92 während der Dienst- und Sitzungszustände nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.08.92 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 20 vom 12.08.92 bekannt gemacht worden.  
Rostock, 24.07.92  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die vorgeschlagenen Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlich betragen am 02.07.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Rostock, 24.07.92  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.05.92 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der länderrechtlichen Durchführung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur großmaßstäblichen rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Registerprüfungen können nicht abgewartet werden.  
Rostock, 25.05.92  
Stempel  
im Auftrag  
Dr. Klümann
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.07.92 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 02.07.92 genehmigt.  
Rostock, 24.07.92  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.07.92, Az. II LK 63-312/92, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Rostock, 02.07.1992  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den abändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 02.07.92, Az. 02.07.92, geändert. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.07.92 bestätigt.  
Rostock, 02.07.1992  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.08.2000 im Amtsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 20 vom 21.08.2000 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verleumdungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einmündungsansprüchen (§ 5 Abs. 2 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung Nr. 12SO.45 ist am 21.08.2000 in Kraft getreten.  
Rostock, 21.11.00  
Dr. Klümann  
Oberbürgermeister

### SATZUNG

Satzung der Hansestadt Rostock über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12SO.45 für das Gebiet "Schweizerhaus", südlich der Tessiner Straße

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 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 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 925) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.07.92... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12SO.45 für das Gebiet "Schweizerhaus", südlich der Tessiner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**LAGEÜBERSICHT:** M: ca. 1:2000

**HANSESTADT ROSTOCK**  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12SO.45  
Sondergebiet für Hotel, Kultur- und Freizeitzentrum

**"SCHWEIZERHAUS"**  
südlich der Tessiner Straße

Planzeichnung

Rostock, 03.08.1992  
Rostock, 28.11.00