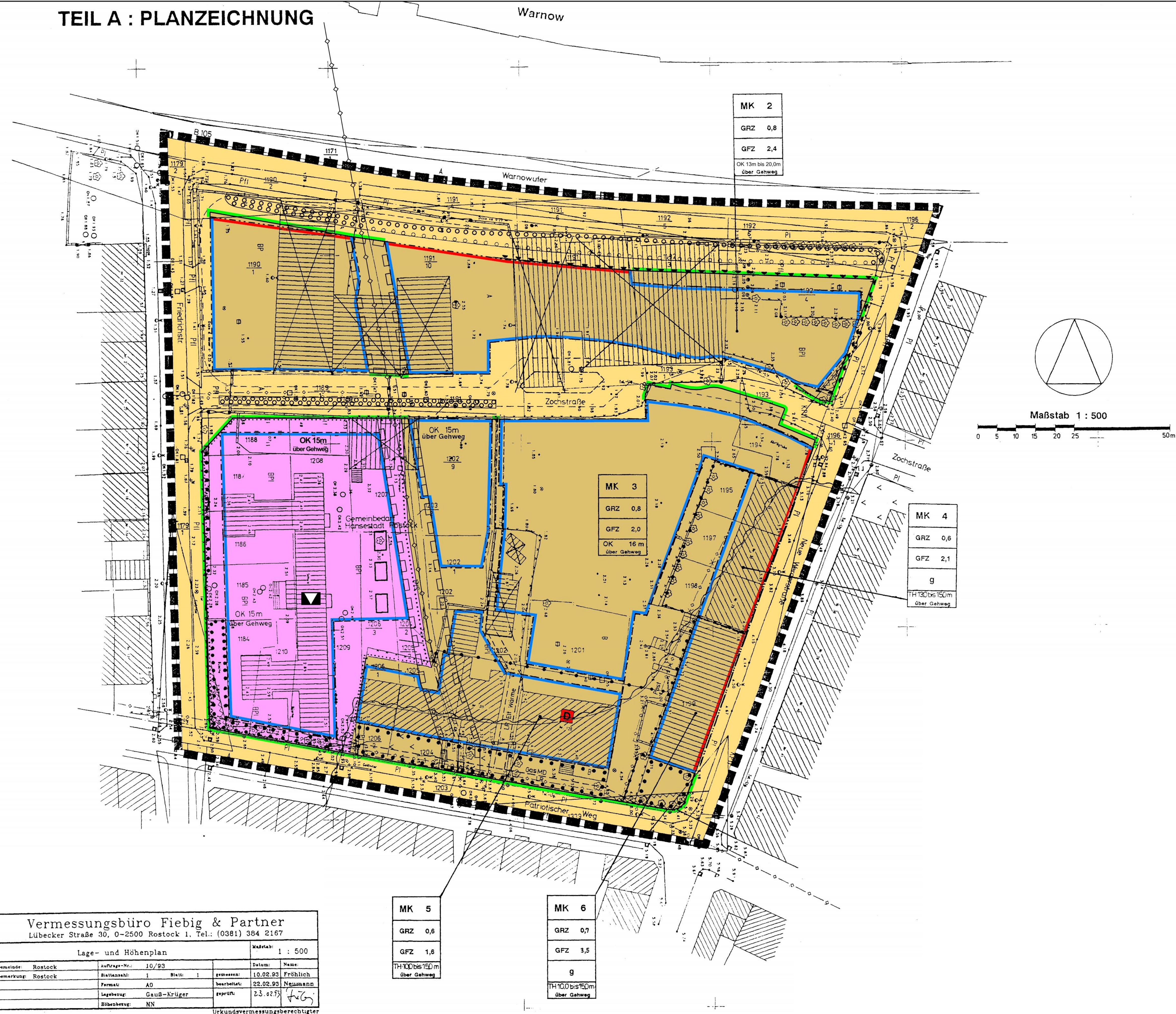


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10.MK.44 QUARTIER 001 "JUSTIZQUARTIER"

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Lage- und Höhenplan			
Ort	Rostock	Blatt	1
Geometrie	Rostock	Form	AD
Legende	Geu-Krüger	Legende	Geu-Krüger
Blatt	1	Blatt	1

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 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. das Mindest- und Höchstmaß über Gehweg
TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Gehweg

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise nach Festsetzung Nr. 10
Baulinie
Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, 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:

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

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 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach NN
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Sichtdreieck
vorhandene hochbauliche Anlage
entfallende hochbauliche Anlage
vorgesehene Straßenführung
Überschwemmungsgebiete

Anmerkungen:
Bestehende Versorgungsleitungen sind nur innerhalb des Quartiers dargestellt worden. Der Leitungsbestand im Straßenraum ist aus der Bestandskarte der technischen Versorgung zu entnehmen.

TEIL B

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 7 BauNVO

1. In den Kerngebieten sind zulässig:
Bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 7 BauNVO, außer Vergnügungsstätten, Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels und Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Weggefallen

3. Bei Gebäuden im Baugebiet MK 4 sind in den Geschossen über dem Erdgeschoss nur Wohnungen zulässig. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

NEBENANLAGEN: § 14 BauNVO

4. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig. Dazu erforderliche Hochbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten sind zugunsten der Versorgungsbetriebe durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten. § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO

5. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. § 14 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 16 BauNVO

6. Bezugspunkt für Höhenfestlegungen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Gehwege. § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB

7. Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,20 m über NN sturmflutsicher auszubilden. § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB

8. Die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Anlagen um bis zu 2 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

9. Im Baugebiet MK 2 sind je Gebäude auf mindestens 350 m² Gebäudeteile mit mindestens 3 Vollgeschossen entlang der Baulinie im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen abweichend mit einer Höhe von mindestens 5,50 m über Gehweg errichtet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

10. Weggefallen

11. Weggefallen

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

12. In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mehr als 2,5 m Höhe.

LEITUNGSRECHTE: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsentnehmen (Erschließungsträger) belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig.

GRÜNDORDNUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

14. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mindestens 2/3 der Flächen sind mit einheimischen Gehölzen/Ziergehölzen zu bepflanzen. An fensterlosen Gebäudefassaden sind auf mindestens 30 vom Hundert der Fassadenfläche Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzusetzen. Bäume sind in eine unverseigte Fläche von mindestens 9 m² bzw. in einen Baumstumpf von mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen.

15. Weggefallen

16. Auf den Pflanzstreifen im öffentlichen Straßenraum (Warnowufer und Zochstraße) sind standortgerechte einheimische Laubbäume in einer Mindestqualität von 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Alle geplanten Baumstandorte sind von Leitungstassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17. Auf ebenerdigen Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestqualität für den Laubbaum wird mit Stammumfang 18-20 cm festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

18. Weggefallen

19. Weggefallen

20. Weggefallen

21. Weggefallen

22. Weggefallen

23. Ein- und Ausfahrten für Garageschüsse sind nur an der Zochstraße zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

24. Zur Minderung der Verkehrsalarmmissionen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmwerte für die Außenbauteile der Gebäude eingehalten werden:

- für das Baugebiet MK 2 an den dem Warnowufer, der Friedrichstraße und der Neuen Werderstraße zugewandenen Gebäudeteile 45 dB(A), an den der Zochstraße zugewandenen Gebäudeteile 30 dB(A), an allen anderen Gebäudeteilen in diesen Baugebieten 40 dB(A);
- für das Baugebiet MK 3 und die Gemeinbedarfsflächen an den den Straßen zugewandenen Gebäudeteile 35 dB(A), an allen anderen Gebäudeteilen in diesen Baugebieten 30 dB(A);
- für die Baugebiete MK 4 bis MK 6 30 dB(A).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterbringungsräumen und ähnlich genutzte Räume sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen 5 dB(A) höhere resultierende Schalldämmwerte als oben angegeben zu realisieren. Für Übernachtungsräume (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet von nachts 55 (50) dB(A) überschritten werden, sind bei Neubau oder Rekonstruktion der Gebäude schalldämmende Zwangsbelüftungen vorzusehen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V

25. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V

26. In den Baugebieten MK 4 und MK 6 sind alle Fassaden als Lochfassaden auszubilden; der Wandanteil soll an jeder straßenseitigen Fassade mehr als 50 vom Hundert, jedoch weniger als 80 vom Hundert der Fassadenfläche betragen. Die Fassaden an der Neuen Werderstraße sind in Abständen von höchstens 17,0 m durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V

27. Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V

28. Im Baugebiet MK 2 und den Flächen für den Gemeinbedarf findet § 6 Abs. 5 LBAuO M-V (Abstandsflächenregelung) keine Anwendung, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und eine ausreichende Belichtung im Bauantrag nachgewiesen wird. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBAuO M-V

29. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächenfestsetzungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger, keine Anwendung. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V

Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 sind die:
 - Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung) (bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger);
 - Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Absehbeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) (bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger) und
 - Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger)zu berücksichtigen.
- Die Höhe des Bemessungshochwassers liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei 3,05 m über NN bzw. 2,90 m über HN. Beim Schutz vor Hochwasser ist ein zusätzlicher Wellenaufbau zu berücksichtigen.
- Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Kampfmittelbelastung zu erwarten. Deshalb ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten der Staatliche Munitionsbergungsdienst M-V, Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, heranzuziehen. Bestätigt sich die Kampfmittelbelastung, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. liegt der Munitionsbergungsdienst die weitere Vorgehensweise fest.
- Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie des § 86 der Landesbaubehörde Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 04.06.1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 26.07.1995, Az.: 250b-5/12-113-01.31.00, als Satzung erlassen. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitragsbeschluss der Bürgerschaft vom 04.06.1997 erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 22.08.1997, Az.: VIII 231b-512-113-03 (10.MK.44), bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Städtischen Anzeiger am 17.09.1997 ortsüblich bekannt worden. Die Satzung über den Ursprungsbebauungsplan ist mit Ablauf des 17.09.1997 in Kraft getreten.

Angaben zur 1. Änderung

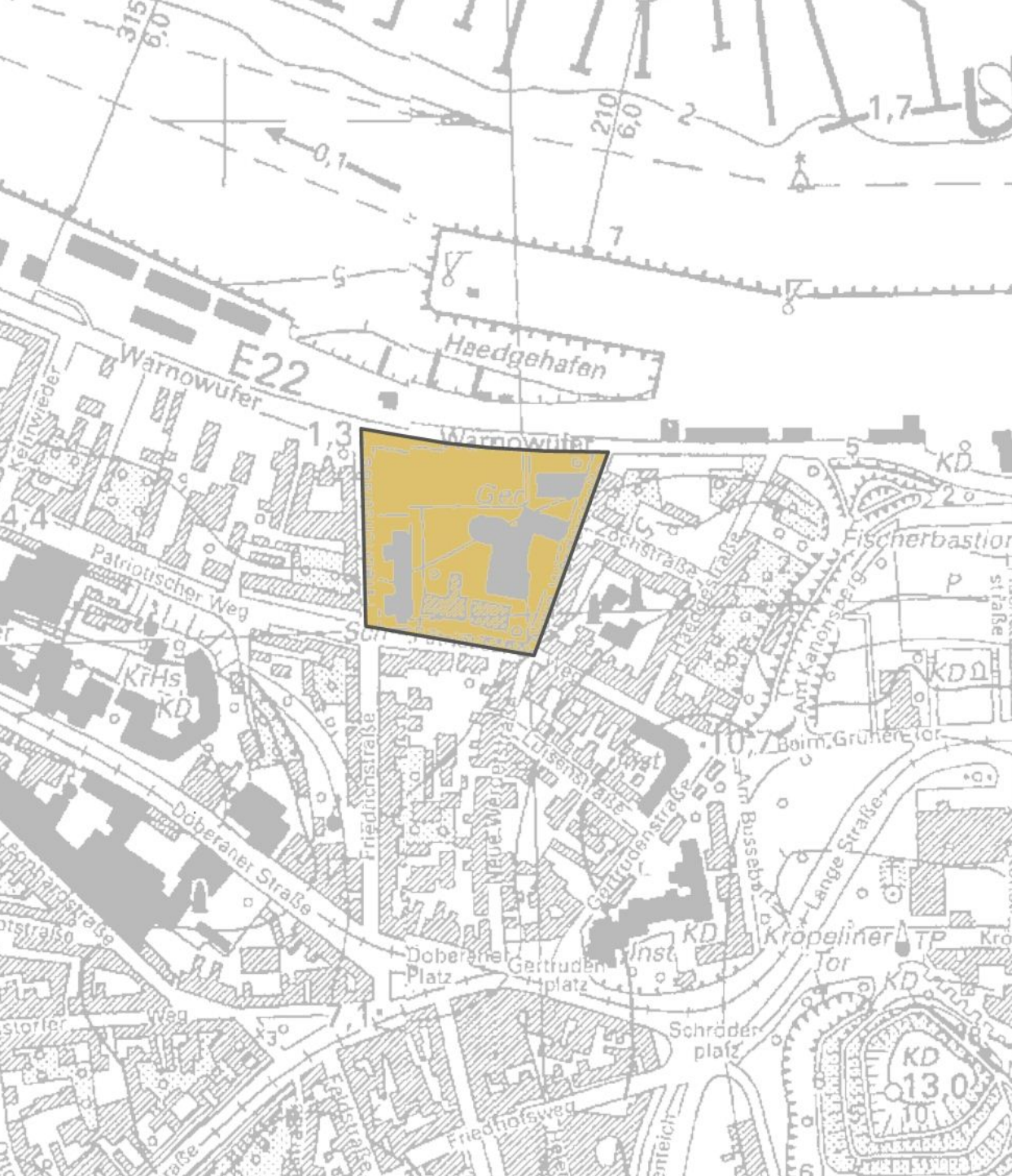
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" wurde aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbaubehörde (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.11.2011 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch Abridruck im Städtischen Anzeiger, Amtsblatt der Hansestadt Rostock, trat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 29.12.2011 in Kraft.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der mit Ablauf des 29.12.2011 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplanangebot dar. In der Rechtsmäßigkeit der zugrunde liegenden Satzungen wird mit diesem Plan nicht eingegriffen.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier"

In der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalurkunden wird bestätigt.

Rostock, 09.12.12



Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft