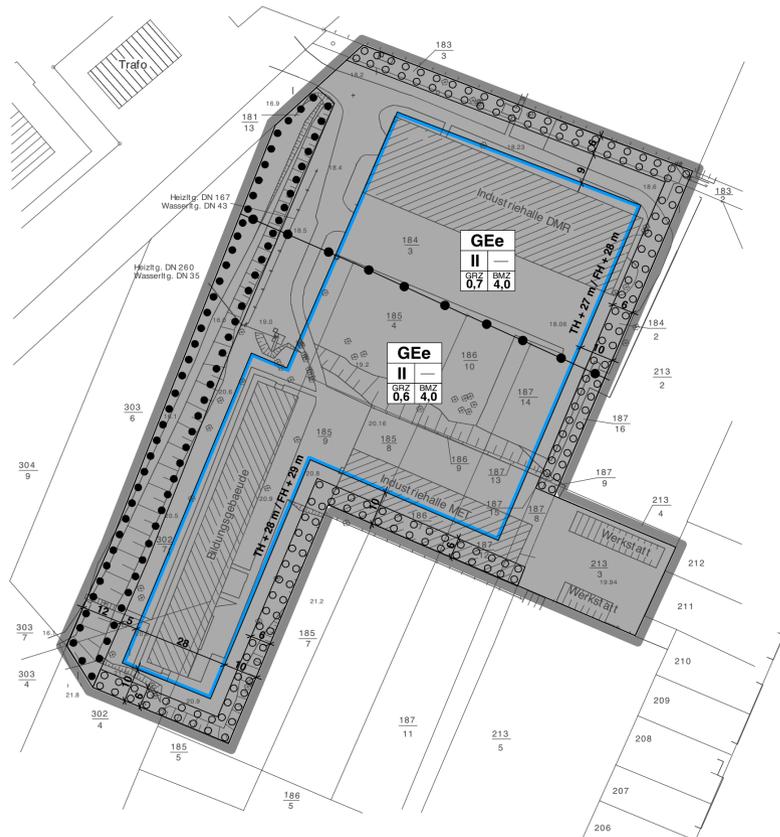


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.GE.16.3

"EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET SCHWAANER LANDSTRASSE/DMR-Ost"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)

GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - Einschränkungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2 -
------------	---

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,6) als Höchstmaß
BMZ 4,0	Baumassenzahl BMZ (z.B. 4,0) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse (z.B. zweigeschossig) als Höchstmaß
FH + 27 m	Firsthöhe in Metern über HN (z.B. + 27 m) als Höchstmaß
TH + 26 m	Traufhöhe in Metern über HN (z.B. + 26 m) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

	Baugrenze
--	-----------

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1)25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
	Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 (4) u. 16(5) BauNVO)
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Bäume
	Vorhandene Flurstücksgrenzen (mit Flurstücknummern)
	Böschung

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 09.GE.16.3 "Eingeschränktes Gewerbegebiet Schwaaner Landstraße/DMR-Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.GE.16.3 "Eingeschränktes Gewerbegebiet Schwaaner Landstraße/DMR-Ost" für das Gebiet zwischen der Verlängerung der Zufahrt zum Garagenkomplex, der westlichen Grenze des Garagenkomplexes, nördlich des ehemaligen Grundstücks der Stadtbeleuchtung und der Kleingartenanlage "Kringelgraben e.V." sowie östlich der Böschungskante DMR-Gelände", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

- Ausgeschlossene Nutzungen** (§ 1(4) BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind ausschliesslich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Lärmschutz** (§ 9(1)24 BauGB u. § 1(4)2 BauNVO)
Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 52 dB(A)/m² und nachts von 36 dB(A)/m² nicht überschreiten.
Ausnahmen können unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:
a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallpegel zugeordnet werden.
b) Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenleistungspegels zugerechnet werden.

Gestalterische Festsetzungen

- (§ 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)**
- Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen:**
Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind den einzelnen Baufeldern zugeordnet. Bezugshöhe für die Höhenangaben ist HN.
Als Definition der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen der Verlängerung der Aussenseite der Aussenwand mit der Oberseite des Daches.

Grünordnerische Festsetzungen

- (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste in den Pflanzgrößen: Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Gehölzliste**

<ul style="list-style-type: none"> Großkronige Bäume - Spitz-Ahorn - Schwarz-Eiche - Hain-Buche - Scheinakazie - Silber-Weide - Winter-Linde 	<ul style="list-style-type: none"> Acer platanoides Alnus glutinosa Carpinus betulus Robinia pseudoacacia Salix alba Tilia cordata
<ul style="list-style-type: none"> Kleinkronige Bäume - Sand-Birke - Rot-Dorn - Vogel-Kirsche - Trauben-Kirsche - Eberesche - Schwedische Mehlbeere 	<ul style="list-style-type: none"> Betula pendula Crataegus laevigata Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia Sorbus intermedia
- Heister**
- Die gleichen Baumarten wie unter Groß- u. Kleinkronige Bäume
- Sträucher**
 - Roter Hartriegel
 - Wald-Hasel
 - Weiß-Dorn
 - Pfaffenhütchen
 - Heckenkirsche
 - Trauben-Kirsche
 - Schlehe
 - Faulbaum
 - Hunds-Rose
 - Schwarzer Holunder
 - Weiden versch. Arten
 - Gemeiner Schneeball
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus frangula
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Salix in Arten
 - Viburnum opulus
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichnete Gehölzpflanzung der Böschung und die Nassstauden-Flur sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen durch einen mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Ebenereige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterflächen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 30 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Flächen mit Pflanzbindungen können eingerechnet werden. Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mind. 1 Laubbaum mit Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebüchen und andere Zierformen, zugelassen.

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V i.d.F. vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S.13; ber. S. 247) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. § 11(3) DSchG M-V).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Bearbeitung Bebauungsplan:	Planungsbüro Dierk Brockmüller Städteplaner Architekten Gersackerstraße 4 • 20459 Hamburg Tel.: 040 - 22 71 53 23 • Fax: 040 - 22 71 53 24
Bearbeitung Grünordnungsplan:	Gert Parsche Freischaffender Landschaftsarchitekt BDL Waldmeisterweg 15 • 18057 Rostock Tel/Fax: 0381 - 2000 309
Vermessung:	Hansch und Bernau Talliner Straße 1 • 18107 Rostock Tel.: 0381 - 77 67 10 • Fax: 0381 - 77 67 119
Stand der Vermessung: Juni 1999	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 24.08.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.09.1999 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - erfolgt.

Rostock,

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

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

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

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

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

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

Rostock, (Senator 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 bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (BV-Amt)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

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

Rostock, (Oberbürgermeister)

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

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rostock, (Oberbürgermeister)

Übersichtsplan M 1 : 10.000

HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 09.GE.16.3

(Entwurf)

"EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET SCHWAANER LANDSTRASSE / DMR-Ost"

Bereich: "Verlängerung der Zufahrt zum Garagenkomplex / Grenze zum Garagenkomplex und zum ehemaligen Grundstück der Stadtbeleuchtung / südliche Grenze der ehemaligen Bannewitz-Fläche / Kleingartenanlage "Kringelgraben e.V." / Böschungskante DMR-Gelände"

Gemarkung Rostock Maßstab: 1 : 1000
Flur 1 - III Stand: 26.07.2001

Rostock, (Oberbürgermeister)