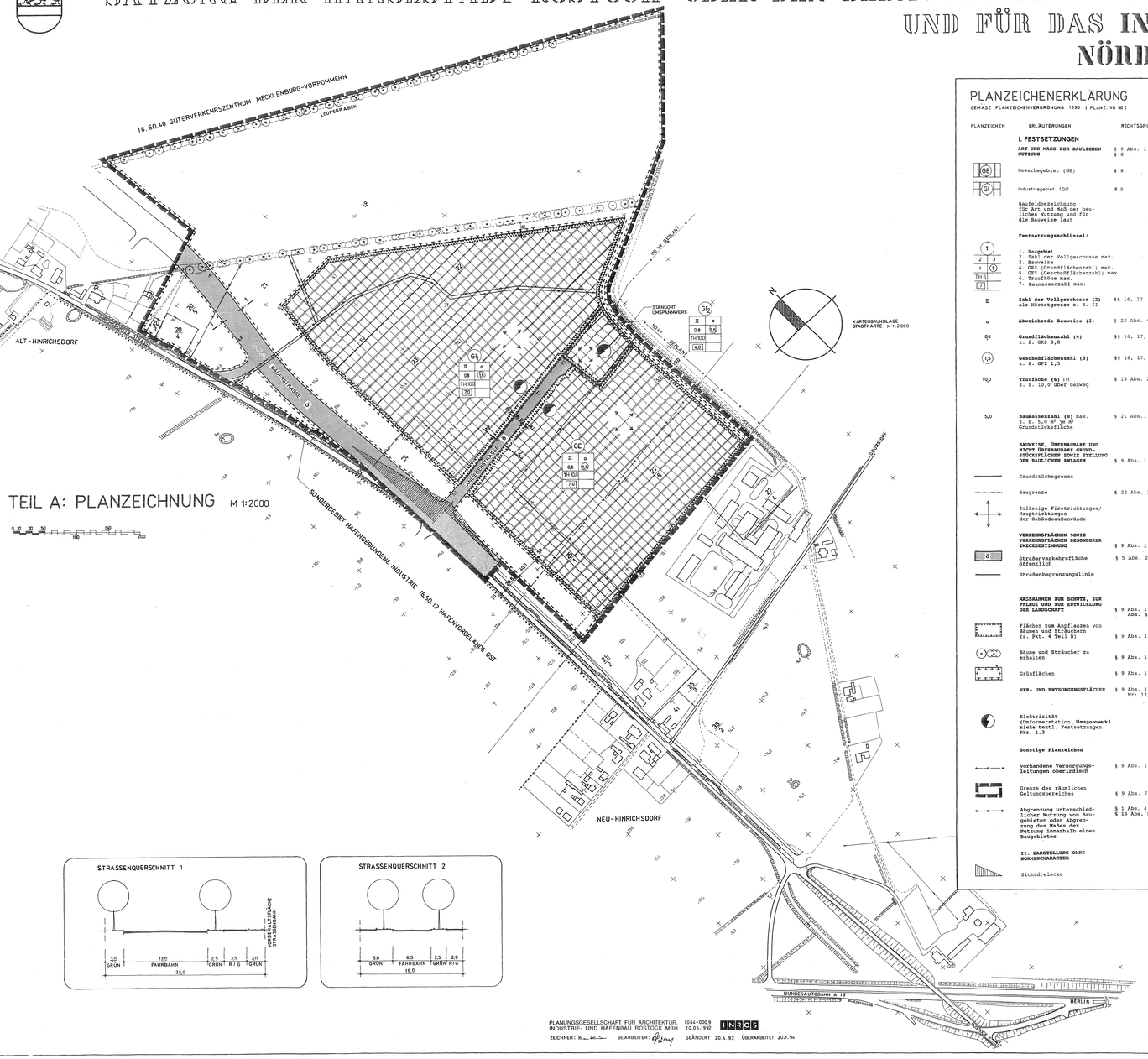
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET NR. 16.GE.13 UND FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET NR. 16.GI.13.1 NÖRDLICH GOORSTORFER STRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622 ff.), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 15.09.1994 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet" Nr. 16.GE.13, "Industriegebiet" Nr. 16.GI.13.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

im Norden:	Nordseite der vorhandenen Feldhecke (Lindengraben)
im Osten:	Westseite der Alten Graaler Landstrasse (Stadtgrenze)
im Westen:	Hinrichsdorfer Straße und Ortslage Alt-Hinrichsdorf
im Süden:	Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (ehemaliges LPG-Gelände) Ortslage Neu-Hinrichsdorf



TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:2000

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR, INDUSTRIE- UND HAFENBAU ROSTOCK MBH 1064-0009 20.05.1992 INROS

ZEICHNER: BEARBEITER: GEÄNDERT 20.4.93 ÜBERARBEITET 20.1.94

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZ.VO 90)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 8 — BauGB BauNVO
GE	Gewerbegebiet (GE)	§ 8 — BauNVO
GI	Industriegebiet (GI)	§ 9 — BauNVO
	Baufeldbezeichnung für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut **Festsetzungsschlüssel:** 1. Baugebiet 2. Zahl der Vollgeschosse max. 3. Bauweise 4. GRZ (Grundflächenzahl) max. 5. GFZ (Geschoßflächenzahl) max. 6. Traufhöhe max. 7. Baumassenzahl max.	
II	**Zahl der Vollgeschosse (2)** als Höchstgrenze z. B. II	§§ 16, 17 — BauNVO
o	**Abweichende Bauweise (3)**	§ 22 Abs. 4 — BauNVO
0,8	**Grundflächenzahl (4)** z. B. GRZ 0,8	§§ 16, 17, 19 — BauNVO
1,5	**Geschoßflächenzahl (5)** z. B. GFZ 1,5	§§ 16, 17, 20 — BauNVO
10,0	**Traufhöhe (6)** TH z. B. 10,0 Über Gelweg	§ 16 Abs. 2 — BauNVO
5,0	**Baumassenzahl (8)** max. z. B. 5,0 m³ je m² Grundstücksfläche	§ 21 Abs.1 — BauNVO
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 — BauGB
	Grundstücksgrenze	
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 — BauNVO
	Zulässige Firstrichtungen/ Hauptrichtungen der Gebäudeaßenwände	
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 — BauGB
	Straßenverkehrsfläche öffentlich	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 — BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 — BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Pkt. 7 B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a — BauGB
	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b — BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 — BauGB
	VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr: 12/14 — BauGB
	Elektrizität (Umformerstation, Umspannwerk) siehe textl. Festsetzungen Pkt. 1.3	
	Sonstige Planzeichen	
	vorhandene Versorgungsleitungen oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 — BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 — BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 — BauNVO
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Sichtdreiecke	

TEIL B: TEXT

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gilt für GI und GE)

1.1 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind davon stadttechnische Einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser, Wasser und andere mögliche öffentliche Versorgungseinrichtungen

1.2 Für Trafo wird ein Standort an der öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Lage und Größe sind erst nach Festlegen des Bedarfes der Nutzer zu fixieren. Die Größe des Umspannwerkes ist unabhängig von den Betrieben in Gebiet.

1.3 LEITUNGSRECHTE

Leitungsrechte für die Allgemeinheit und den Erschließungsträgern werden beidseitig und parallel zu den Erschließungsstraßen in einer Breite von 3 m im öffentlichen Raum festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Rostock, unterirdische öffentliche Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.4 Den Betrieben zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 und einer Geschoßflächenzahl von 0,2 des jeweiligen Grundstückes werden ausnahmsweise zugelassen. (§ 1 Abs. 7 Ziffer 3 BauGB)

1.5 Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich beziehen, werden allgemein zugelassen.

1.6 BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE

In Baufeldern, mit festgesetzten bis zu 2 Vollgeschossen, können dem Gewerbe- /industriebezogen zugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden.

2. **MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(gilt für GE und GI außer Pkt. 2.2) § 16 BauNVO

2.1 Wird in den Baufeldern als max. zulässige **Traufhöhe** (Schnittlinie Außenwand/Dachhaut) bei Flachdächern Oberkante Attika festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise kann für technisch bedingte Aufbauten aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Kühlhäuser, Hochregallager, Silos) eine Überschreitung der Höchstwerte um max. 10 m zugelassen werden. Festsetzung gilt nur für GI

3. **Bauweise** § 22 Abs. 4 Nr. 10 BauNVO
(gilt für GE und GI)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig; im übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. **Sichtdreiecke**
(gilt für GE und GI)

In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen und Bepflanzungen sowie sonst zulässige Nebenanlagen unzulässig, wenn sie eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten.

5. **Grundstückszufahrten**
(gilt für GE und GI)

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der Erschließungsstraße zulässig.

6. **Lärmschutz**

Zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel für das gesamte Gebiet (GI/GE)

L_{WA}: 65 dB (A) von 06.00 - 22.00 Uhr
L_{WA}: 50 dB (A) von 22.00 - 06.00 Uhr

Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freie Schallausbreitung vom Emmissionsort zum Immissionsort durchgeführt unter Berücksichtigung von Abstands-, Luftabsorbtions- und Meteorologie = MAB nach VDI- Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien"

$L_{WA} = L_{WA}* (DI+KO-De)$
$L_{WA} = L_p + (D_F+D_s+D_{bm})$
$L_{WA} = L_{WA} - 10lgS/S_o$

Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungswege kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes De zum vorgegebenen Schallleistungspegel Lw für den Bereich der Wirksamkeit der Abschirmung hinzuaddiert werden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 58 Abs. 4 Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994

(gilt für GE und GI)

7. **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit 15 ° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer, die dauernd gärtnerisch zu unterhalten sind. Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachziegeln und Faltbleche **zulässig**; eine schwarzen, anthrazitfarbene sowie grelle, leuchtende oder spiegelnde Farbgebung ist **unzulässig. Solaranlagen** sind ausnahmslos zugelassen.

8. **Baukörpergliederung**

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unter-schiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade oder Verbindungsbauten um mindestens 0,5 m markieren.

9. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und in privaten Schutzgrünstreifen **unzulässig.** Weiterhin sind Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht nicht gestattet. Die **Höhe** der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

10. **Nichtüberbaubare Flächen**

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind als private Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenze bis max. 10 m Heckenlänge mind. 3 Bäume nach Artenliste I. Grünordnungsplan, nur standortgerechte und landschaftstypische Bäume und Sträucher zugelassen.

11. **Stellplatzanlagen** innerhalb der Grundstücke nach § 4 Z der Bauordnung

Bei privaten Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind mindestens 25 % der Brutto-flächen mit landschaftsypischen Gehölzen einzugrünen und zu erhalten pro 3 Stellplätze 1 großkronziger Laubbaum mit unversiegelter Grünfläche von 12 m². Artenliste I Grünordnungsplan

12. **Die Straßenräume** sind nach den Straßen-Regelquerschnitten mit Bäumen zu bepflanzen. Stieleiche - Hochstamm 10-12 cm Stammumfang, Baumabstand 12m

13. **Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Naturhaushaltes und der vorhandenen Landschaftselemente** (Eingriffsminderung),

Festsetzung der Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB § 9 (1) Nr. 20),

- Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente in den ausgewiesenen Grünflächen,
- Ausschluß von Biozid-Emmissionen aus den Gewerbeflächen auf die zu erhaltenden und aufzuwertenden Grünflächen (§ 8 BNatSchG).
- landschaftspflegerische Sanierungsmaßnahmen (BNatSchG § 8 (2)
- Wiedervernässen ehemaliger Feuchtwiesen durch gezieltes Unterbrechen der landwirtschaftlichen Dränagen.
- naturnaher Ausbau der Oberflächenentwässerung
- Entwicklung der Feldhecken-/Grünlandstruktur durch Anlegen neuer Feldhecken,
- Gestaltung des Korridors Bäderstraße mit Gehölzpflanzung 40 % (Artengruppe I-III des Grünordnungsplanes) und Grünlandstreifen in wechselnder Tiefe, Erhaltung des Straßenbaumbestandes,
- Sichtschutzpflanzung am Ostrand des Gewerbe- und Industriegebietes,
- Sicherung der extensiven Nutzung der vorhandenen Grünlandflächen.

14. Pflanzgebote für alle Grünflächen im Artenverzeichnis I - IV des Grünordnungsplanes zu entnehmen

15. **Einfriedungen**

Sofern Zäune erforderlich werden, sind sie mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzuordnen. Zäune oder lebende Hecken H max. 2,0 m.

VERFAHRENSVERMERKE DER HANSESTADT ROSTOCK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 5.93 ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 28.3.93 erfolgt.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB i. V. m. § 4, Abs. 3, BauGO beteiligt worden.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist durch ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Bürgerschaft vom 26.01.93 ist nach § 3 Abs 1, Satz 2 BauGB von der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.1993 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

5. Die Bürgerschaft hat am 5.6.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit von 12.7.93 bis zum 20.8.93 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Bekanntmachung vom 2.7.93 ortsüblich bekanntgemacht worden (Amtsblatt schriftlich oder durch Wiederschrift vorgebracht werden können, am 23.93 ..... in Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

7. Der katastermäßige Bestand am 01.08.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte; da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maß-tab 1 : 1000, vorliegt. Begrenzungspunkte können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 12.06.95 (Stempel des Kataster-amtes) ..... im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 29.09.1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 29.09.94 gebilligt.

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.09.94 Az.:Ge-Ge-Ge- ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Z Abs1-512-713-01.31.00 (16.GI.13.1)

Rostock, 19.06.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Bürgerschaft vom 20.05.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern bestätigt.

Rostock, 04.10.1995 (Siegelabdruck) ..... (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

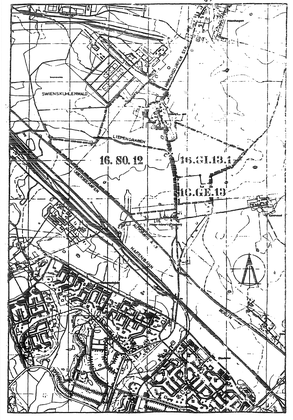
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 10.01.2000 (Siegelabdruck) ..... Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 30.06.2000 im Amtsblatt 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 31.08.2000 in Kraft getreten.

Rostock, 24.10.00 (Siegelabdruck) ..... Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20 000



HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET NR.16.GE.13

INDUSTRIEGEBIET NR.16.GI.13.1

NÖRDLICH GOORSTORFER STRASSE

ROSTOCK, AM 14.10.2000 DER OBERBÜRGERMEISTER