SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 05.GE.35
FÜR DAS SONDER- UND GEWERBEGEBIET SCHUTOW - ALTES MESSEGELÄNDE
ÖSTLICH DER MESSESTRASSE UND NÖRDLICH DER B 105

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2010, wird nach Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 18.10.2001 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.GE.35 für das Sonder- und Gewerbegebiet Schutow, Altes Messegelände, nördlich der B 105 und östlich der Messestraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung 1981 in der Ausarbeitung der Bekanntmachung der Neufassung (Planzeichenverordnung 1981 - Pzv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO)	
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
Möb	Möbelmarkt	
EF+G	Elektrofachmarkt und Gastronomie	
B+G	Bau- und Gartenmarkt	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl	
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
(V)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
OK	Oberkante baulicher Anlagen	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
F	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Zweckbestimmung:		
Elektrizität Trafo		
Fernwärme		
Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken		
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünflächen	
p	private Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Schutzgrün	
	naturbelassene Grünflächen	
	Baumpflanzung	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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 BauGB)	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	auf schmalen Flächen	
a b c	grünordnerische Maßnahmen, s. textliche Festsetzung Nr. 8.3 bis 8.5	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	auf schmalen Flächen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
F	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LärmSchutzBereiche	Lärmspeicherbereiche	
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtdreieck	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
A	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
II. KENNZEICHNUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
1	Nummer der Altlastenverdachtsfläche (siehe Begründung)	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	oberirdisch Versorgungsleitung	
	unterirdisch Versorgungsleitung	
	vorhandene Höhe nach HN	
2	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Fledermausquartier	
	Bemaßung (z.B. 10 m)	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	entfallende hochbauliche Anlage	
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Verkehrsflächen, hier: Planfeststellungsverfahren Umbau Schutower Ring, planfestgestellt am 03. 06. 1997	
	Anpflanzen von Bäumen, hier: Planfeststellungsverfahren Umbau Schutower Ring, planfestgestellt am 03. 06. 1997	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: § 20c BnatSchG	
	Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG vom 21. Juli 1992, GVOBl. M-V S. 390)	
	Umgrenzung von Bodendenkmalern (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)	

TEIL B: TEXT

Bauplanungsrechtliche Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet Möbelmarkt (SO1)

1.1 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO1) dient der Unterbringung eines Möbelmarktes.

1.2 Zulässig ist der Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher.

Für den Möbelmarkt darf eine Verkaufsfläche von 3.000 m² nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m² branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

a) Nahrungs- und Genussmittel	f) Spielwaren, Sportartikel
b) Drogerie- und Parfümeriewaren	g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
c) Schuhe, Lederwaren	h) HiFi Artikel
d) Uhren, Schmuck	i) Fahrräder
e) Foto, Optik	

1.3 Die nach Nr. 1.2 zulässigen Randsortimente dürfen nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen angeboten werden. Unter gesonderter Verkaufsabteilung im Sinne dieser Festsetzung wird ein dauerhaft eingerichteter Bereich mit getrennten Kassen- und Rechnungsführung verstanden.

Sondergebiet Elektrofachmarkt und Gastronomie (SO 2)

1.4 Das Sondergebiet Elektrofachmarkt und Gastronomie dient der Unterbringung eines Elektrofachmarktes sowie gebietsergänzenden gastronomischen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen.

1.5 Im Elektrofachmarkt ist der Verkauf von HiFi, Elektroartikeln und Küchenmöbeln zulässig. Eine Verkaufsfläche von 1.500 m² darf nicht überschritten werden.

1.6 Zusätzlich sind im Sondergebiet SO 2 zulässig:
a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO 3)

1.7 Das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes.

1.8 Zulässig ist der Verkauf von branchenüblichen Sortimenten für den Bau- und Gartenbedarf an Endverbraucher. Eine unbebaute Verkaufsfläche von 10.000 m² und ein Freilager von 2.000 m² dürfen nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von 700 m² branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

a) Nahrungs- und Genussmittel	e) Foto, Optik
b) Drogerie- und Parfümeriewaren	f) Spielwaren, Sportartikel
c) Schuhe, Lederwaren	g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
d) Uhren, Schmuck	h) HiFi Artikel
	i) Fahrräder

1.9 Die nach Nr. 1.8 zulässigen Randsortimente dürfen nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen gemäß Punkt 1.3 angeboten werden.

Sondergebiet Möbelmarkt (SO 4)

1.10 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO4) dient der Unterbringung eines Möbelmarktes.

1.11 Zulässig ist der Verkauf von Möbeln, Tapeten, Teppichen und Bodenbelägen aller Art an Endverbraucher.

Für den Möbelmarkt darf eine Verkaufsfläche von 4.000 m² nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

a) Nahrungs- und Genussmittel	e) Foto, Optik
b) Drogerie- und Parfümeriewaren	f) Spielwaren, Sportartikel
c) Schuhe, Lederwaren	g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
d) Uhren, Schmuck	h) HiFi Artikel
	i) Fahrräder

1.12 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 ist die Errichtung von Sonderpostemärkten unzulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.13 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind Nutzungsarten gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.11 nur dann zulässig, wenn die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nach DIN 18005 Abschnitt 3.3 nicht überschritten werden:

Baugebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L_w' Tag/Nacht (dB(A)/m²)
SO 1, SO 2	62 / 47
SO 3, SO 4	60 / 47

Tag im Sinne dieser Festsetzung ist der Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr. Nacht im Sinne dieser Festsetzung ist der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Begriffsbestimmung

1.14 Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Treppen und Gänge in den Verkaufsräumen, der Bereiche für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in festen Räumen liegenden Flächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen Flächen von den Kassenzonen aus, die zur Abwicklung des Kassenvorgangs bestimmt sind. Wenn ein Verkauf betrieben erfolgt, Wenn keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche etwa zwei Drittein der Geschossfläche entspricht. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung" erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche.

Gewerbegebiete

1.15 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 11, GE 12, GE 13 und GE 14 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.16 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 14 ist die Errichtung von Sonderpostemärkten unzulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.17 In den Gewerbegebieten sind Nutzungsarten gemäß § 8 BauNVO nur dann zulässig, wenn die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nach DIN 18005 Abschnitt 3.3 nicht überschritten werden:

Baugebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L_w" Tag/Nacht (dB(A)/m²)
GE 1, GE 2, GE 5, GE 3, GE 4, GE 7, GE 8, GE 9, GE 10, GE 11, GE 12, GE 13, GE 14	62 / 47 60 / 47
GE 6	62 / 46

Tag im Sinne dieser Festsetzung ist der Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr. Nacht im Sinne dieser Festsetzung ist der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise ist im Eingangsbereich die Oberkante baulicher Anlagen bis 16 m zulässig.

2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Erschließungsanlagen der anbaubaren und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstücksausfahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Ein über das Maß nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinausgehendes Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen vor bzw. hinter die Baulinie ist im Rahmen der Gliederung von Gebäudefassaden bis zu einem Maß von 3,0 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.6) als Ausnahme zulässig.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche von Bebauung freizuhalten ist (Fläche A - Anbauverbotszone) die Errichtung von Planzelten, und Hochbauten jeder Art unzulässig. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen zwischen der Planstraße A und den nördlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 5 und GE 6 sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und den deckt angrenzenden Gewerbegebiet GE 3 ist die Anlage von Grundstückszufahrten in einer Breite von jeweils maximal 3,50 m zulässig. Anstelle einer Grundstückszufahrt ist die Anlage jeweils zweier gemeinsamer Grundstückszufahrten zulässig. Hierbei darf die Breite der Zufahrten ein Maß von jeweils 3,50 m nicht überschreiten.

5.2 Die Anlage von Grundstückszufahrten innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Schutzgrün-, parallel zur Bundesstraße 105, ist unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 In den festgesetzten Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² unzulässig.

6.2 Das anfallende gereinigte Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sowie von den privaten Grundstücksflächen ist, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, in die jeweilig angrenzenden Grabenzüge einzuleiten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 Innerhalb des Bereiches GE 7 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsbetriebe, unterirdische Regenwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Innerhalb des Baugebietes SO 1 sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Rostock AG zu belastende Flächen festgesetzt. Die Rechte umfassen die Befugnis der Stadtwerke Rostock AG unterirdische Stromleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die sich aus Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) - ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Dabei ist, hinsichtlich der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten, Nr. 5.5.1 Abs. 3 der DIN 4109 zu beachten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

9.1 Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Teile der Verkehrsflächen sind großkronige Laubbäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, in einem Pflanzabstand von untereinander darf 14 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 9 m² auszuführen. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen in den Baumzwischenräumen ist zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich 100 m von der Einmündung Planstraße A in die Messestraße. Die Flächen, die nicht für öffentliche Parkplätze oder Grundstückszufahrten genutzt werden, sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.1) anzusäen.

9.2 Auf den festgesetzten Standorten für das Pflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Grünflächen zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und den angrenzenden Baugebieten GE 4 und SO 4 sind extrahemische Laubbäume in einer Mindestqualität StU 18 – 20 cm zu pflanzen.

9.3 Innerhalb der mit Buchstabe a bezeichneten Pflanzgebotsflächen sind Bäume zu pflanzen. Je 20 m² sind mindestens ein Baum II. Ordnung (80 % davon aus der Pflanzliste A) StU 20-25 cm und zwei Bäume II. Ordnung (80 % davon aus der Pflanzliste B) der Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen.

9.4 Innerhalb der mit Buchstabe b bezeichneten Pflanzgebotsflächen sind Hecken, Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen. Je 10 m² sind mindestens ein Strauch der Pflanzliste C der Mindestgröße leichter Strauch, 70 - 80 cm zu pflanzen. Je 100 m² sind mindestens ein Heister (80 % davon aus der Pflanzliste B) der Mindestqualität 150 - 200 cm und je 100 m² sind mindestens ein Baum I. Ordnung (80 % davon aus der Pflanzliste A) und zwei Bäume II. Ordnung (80 % davon aus der Pflanzliste B) der Mindestqualität StU 16-18 cm zu pflanzen.

9.5 Innerhalb der mit Buchstabe c bezeichneten Pflanzgebotsflächen sind Bäume zu pflanzen. Je 20 m² sind mindestens ein Baum II. Ordnung der Mindestqualität StU 16-18 cm zu pflanzen. Für mind. 60 % der Bäume sind Arten aus der Pflanzenliste B zu verwenden.

9.6 Je 250 m² der nicht bebauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzqualität StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

9.7 Flachdächer von Gebäuden sind als Extensivgründach auszubilden. Es ist ein fachgerechter mindestens zweischichtiger Aufbau gemäß DIN 4095, DDV- und FFL-Richtlinie mit einer dauerhaften Begrünung mit Pflanzen der Liste D anzulegen.

9.8 Die den Grundstücksgrenzen zugewandten fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden mit mehr als 30 m² Fläche sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,2 m Wandlänge zu begrünen. Es sind Schling- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste E zu verwenden. Dies gilt nicht für Fassadenflächen mit einem horizontalen Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m.

9.9 Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 Baum in der Mindestqualität StU 18-20 cm entsprechend Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Baumscheiben der Bäume müssen eine Größe von mindestens 7,5 m² haben.

9.10 **Pflanzenlisten**

Pflanzenliste A (Bäume I. Ordnung)			
Spitz Ahorn	Acer platanoides	Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot Buche	Fagus sylvatica	Winter-Linde	Tilia cordata
Pflanzenliste B (Bäume II. Ordnung)			
Feld-Ahorn	Acer campestre	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Birne	Pyrus communis
Weißdorn	Crataegus monogyna		
Pflanzenliste C (Sträucher)			
Hartriegel	Cornus spec.	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Rosen	Rosa spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Weiden	Salix spec.
Liguster	Ligustrum vulg.	Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schneeball	Viburnum spec.
Ligustrum	Ligustrum vulgare	Sandorn	Hippophaes rhamnoides
Trauben-Kirsche	Prunus padus		
Pflanzenliste D (Extensivgründach)			
Heide-Nelke	Dianthus deltoides	Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Feder-Nelke	Dianthus plumarius	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Schafschwingel-Festuca ovina	Festuca ovina	Fetthenne	Sempervivum-Hybriden
Gefriergel			
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Teppich-Sedum	Sedum spurium
Schöllgras	Koeleria glauca	Tripmadam	Sedum reflexum
Pflanzenliste E (Fassadenbegrünung)			
Scheinrebe	Ampelopsis brevipedunculata	Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Jasmintrompete	Campsis radicans	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Efeu	Hedera helix	Schling-Knöterich	Polygonum aubertii
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris		

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

10.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. Die Flächen sind in der Zusammensetzung ihres Bewuchses dauerhaft zu erhalten. Im Fall der Ergänzung oder Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich gleichartige Gehölzarten zu verwenden.

11. örtliche Bauvorschriften: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

11.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Schutzgrün-, parallel zur Bundesstraße 105 sowie zur Messestraße, sind Werbeanlagen unzulässig.

11.2 Dachwerbeanlagen sind nur als Firmaaufsatz für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Höhe von mindestens 3,0 m überschreiten.
Wandseitige Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

11.3 Leuchtwerbung mit Wechselleuchtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

11.4 Die Errichtung von Großflächenwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

11.5 Innerhalb der Baugebiete GE 9, GE 10, GE 12 und GE 13 sind die an der Baulinie auszurichtenden Fassaden so auszubilden, dass der Anteil der Fensterflächen an der Fassadenfläche mindestens 25 % beträgt.

11.6 Innerhalb der Baugebiete GE 9, GE 10, GE 12 und GE 13 sind die an der Baulinie auszurichtenden Fassaden mit mehr als 50 m Länge durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern. Die einzelnen Fassadenabschnitte müssen eine Breite von mindestens 1/5 und höchsten 1/2 der Gebäudelänge haben. Die Vor- bzw. Rücksprünge müssen eine Tiefe von mindestens 1,50 m und höchstens 3,00 m haben.

HINWEISE

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Die Bodendenkmale sind sachlichlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Veränderungen oder Beseitigungen der Bodendenkmale können nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern der Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. 01. 1998 (GVOBl. M-V S. 12), 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb des Baugebietes GE 8 befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlastenverdachtsfläche Nr. 6). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle. Es sind sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe bis in eine Tiefe von 3,50 m nachgewiesen worden. Vor einer Bebauung ist die Sanierung der Fläche zwingend notwendig.

Werden darüber hinaus bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- aberiger Geruch
- anomaler Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Altablagerungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigtümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gemäß Altlastenhaftuffs- und Abfallentgesetz Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet.

Innerhalb der Baugebiete GE 1, GE 4 und GE 11 befinden sich aktive Fledermausquartiere. Sollten Fledermausquartiere im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entfallen, Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Sollen Quartiergebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Verschriften des § 31 BNatSchG erforderlich. Der Abriss von Quartiergebäuden muss auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Notwendiger Abriss von Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten, nach erfolgter Ausklärung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter Beachtung der Anwesenheit von Fledermäusen erfolgen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgefunden Quartiersersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Mikroklimabedingungen zu schaffen. Es ist eine Ausnahmeerlaubnis Verfrühter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzuzuziehen werden.

D Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vogelarten der Roten Liste M-V und der Roten Liste der Brutvogel Deutschland festgestellt worden. Die Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten wildlebender besonders geschützter Tiere unterliegen einem Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot (§ 20f BNatSchG). Bei Sanierung von Gebäuden sind bestandserhaltende Maßnahmen zwischen April und Ende September von Gebäuden sind zur Wiedereinnistung von gebäudebewohnenden Vögeln spezielle Hilfsfilfen in die Neubauten zu integrieren, um dauerhafte Niögelgelegenheiten zu schaffen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05. 06. 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03. 08. 1991 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" erfolgt.

Hansestadt Rostock, 13. 02. 2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Hansestadt Rostock, 13. 02. 2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09. 03. 2000 durchgeführt worden.

Hansestadt Rostock, 13. 02. 2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. 07. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Rostock, 13. 02. 2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 07. 06. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Rostock, 13. 02. 2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 13. 07. 2000 haben in der Zeit vom 07. 08. 2000 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, am 28. 06. 2001 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" bekanntgemacht worden.

Hansestadt Rostock, 13. 02. 2002 (Siegel) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der erneuten Auslegung (ZR 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 07. 05. 2001 bis zum 08