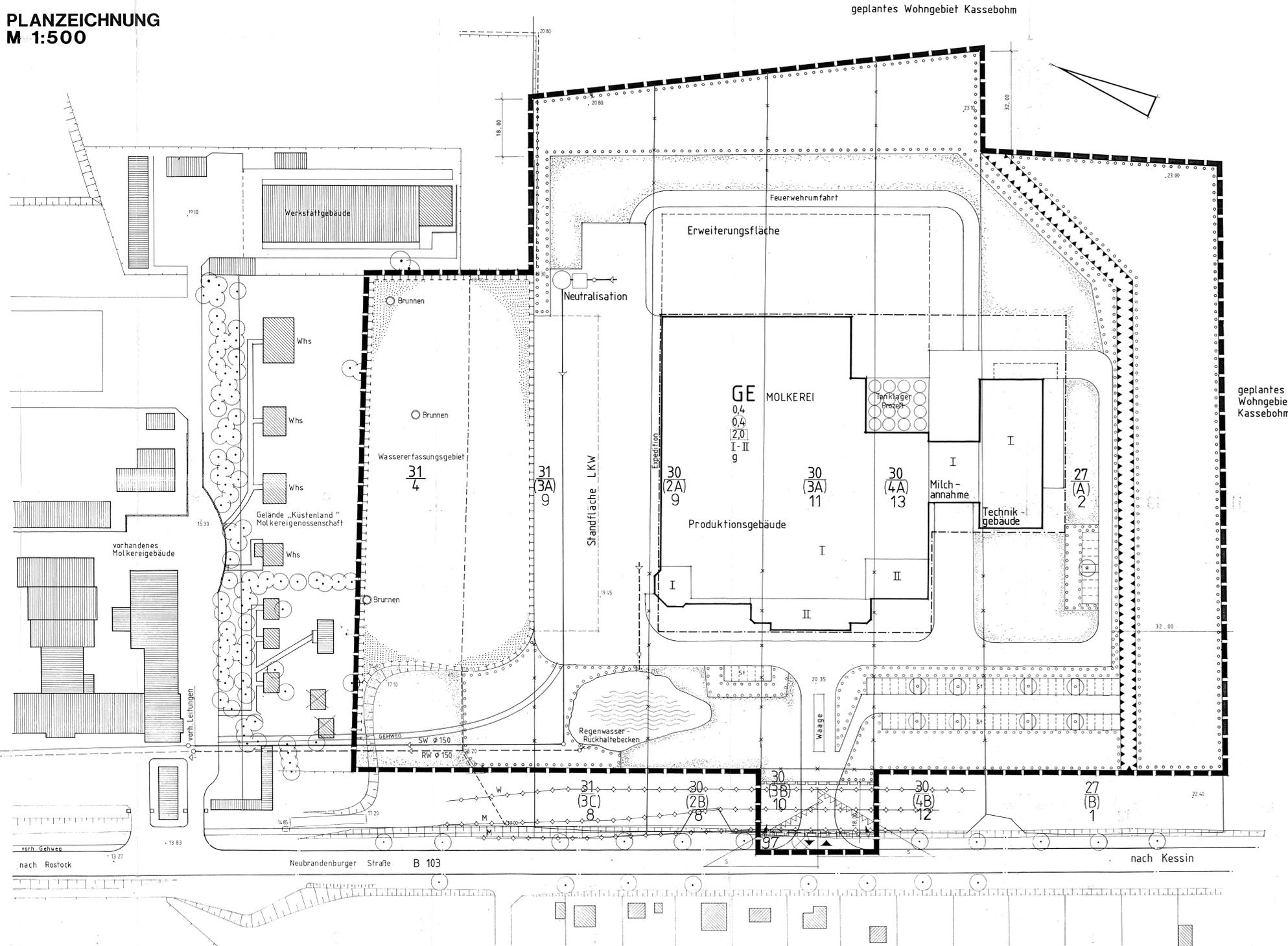


### TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:500



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEHÄSS § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANHAFTES PLANZEICHNERKÄRTERES V. 19.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 [GE] Gewerbegebiet, Sondernutzung Molkereigenossenschaft "Küstenland"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
 9/6 BauVVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
 2,0 BAUMASSEZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
 § 22 u. 23 BauVVO

9 GESCHLOSSENE BAUWEISE  
 UMSCHENUNG DER BEBAUUNG  
 BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB  
 Straßenverkehrsflächen  
 Ein- bzw. A-Verfahren und Anschließ. anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
 VORHANDENE UNTERSCHSSE LEITUNG  
 W WASSER  
 E ELEKTRIZITÄT  
 M FERNHELDEWESEN

GRÜNFLÄCHEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)  
 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Erhalt von Bäumen  
 zu fallender Baum

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE  
 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE ZU GUNSTEN DER VERSORGSBETRIEBE

WEITERE FESTSETZUNGEN  
 Maßnahmen für Lärmimmission § 9 Abs.1 Nr.24 (Lärmschutzw.) Höhe mind. 4,0 m  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB  
 Stellplätze  
 51

vorhandene Flurstücksgrenze  
 künftig einfließende Flurstücksgrenze  
 24/4 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbäuliche Anlage  
 19 HÖHENWERT MIT ANGABE ÜBER NN  
 SICHTDREIECK

WASSERFLÄCHE  
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB  
 gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

### TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen  
 Rechtgrundlage  
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Gewerbegebiet ist als Standort für einen neuen Molkereibetrieb festgesetzt, andere Nutzungen sind auf der Baufäche nicht zulässig.

2. Nebenanlagen zur Versorgung des Baugeländes sind als Ausnahme zulässig § 14 Abs.2 BauVVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 3. Festlegung der Gebäudehöhe 9,00 m Technische Anlagen sind nach bis zu einer Höhe von 20,0 m zulässig bezogen auf OF-Gelände = 19,45 m NN.

BAULINIEN, BAUGRENZEN  
 4. Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2,0 m durch Erker und Treppenhäuserbauten kann zugelassen werden, § 23 Abs.3 BauVVO.  
 5. Die Baugrenzen gelten auch für die unter der Erdoberfläche liegenden Geschosse und baulichen Anlagen, § 21 u. Abs.5 BauVVO.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
 6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder zu begrünen.

GESTALTUNG DER GEBÄUDE- UND BAULICHEN ANLAGEN  
 7. Die Außenwandflächen der Gebäude werden in Farbton weiß gehalten. Als Dachform wird ein flaches Satteldach 9° 5' DNÜ festgeschrieben.

GRÜNGESTALTUNG  
 8. Baumpflanzung großkronige Laubbäume mind. 18-20cm Stammumfang, Schutz u. Erhaltung der Ländemarie  
 9. Schutzpflanzung heimische Standortgerechte Heister, Sträucher u. Bäume  
 Pflanzfläche siehe Begrünung, Pflanztiefe bzw. Höhe 1,5-2,0m  
 10. Grünflächenanforderungen  
 11. Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:  
 -Anlage einer Staubhalbwiese  
 -Anlage extensiv Rasen  
 -Beseitigung der verfallenen Gartenzäune  
 12. Auf der Grundlage der Eingriffs-Ausgleichsmaßnahme sind Ersatzleistungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen (öffentlich-rechtlicher Vertrag)  
 B. Stellplätze sind in wassergebundener Deckenschicht herzustellen

ENFERNUNG  
 13. Das Werksgelände kann bis zu einer Höhe von 2,0m eingezäunt werden

VERBODEN  
 14. Als Nebenanlagen werden frei aufgestellte und angebrachte Werbeträger in der Grünfläche bis zu einer Bauhöhe von 2,0m festgeschrieben.  
 15. SICHTRIECK AN DER ANFAHRT  
 16. Im Sichtbereich der Anfahrt (Sichtfeld) sind Nebenanlagen, Lecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70m über der Fahrbahnoberkante zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Erschließung zuständige Stelle ist gemäß § 24 u. Abs.1 Satz Nr.1 BauGB i.V.M. § 22 Abs.1 BauVVO beteiligt worden.

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

2. Die von der Planung hergeleitete öffentliche Belange sind mit Schreiben vom 20.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

3. Die Bürgererschaft hat am 13.03.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschrieben und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

4. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) der Begründung (Teil B) und der Baumaßnahmenentwicklung (Teil C) haben in der Zeit vom 11.11.93 bis zum 22.11.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, § 20 Abs.2 BauGB, bekannt gemacht worden.

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

5. Die Bürgererschaft hat die Vorhaben- und Erschließungspläne sowie die Begründung mit Nebenbestimmungen am 02.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitteilt worden.

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

6. Der katastraltypische Zustand der Fläche wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerflächen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Geplante Flurstücke im Maßstab 1:2000...

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Baumaßnahmenentwicklung (Teil C) wurde am 02.03.94 von der Bürgererschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Bürgererschaft vom 02.03.94 gebilligt.

Rostock, 23.03.94 (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

8. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Baumaßnahmenentwicklung (Teil C) wurde mit Nebenbestimmungen im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 25.6.1994 Az. II 460 b-512/15-01/31 erteilt.

Rostock, (Senator für Bau- und Wohnungswesen)

9. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Baumaßnahmenentwicklung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 15.04.98 (Oberbürgermeister)

10. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 11.02.1994, 117/2, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Entschlossenheit der Erhebungsansprüche (§§ 44, 246 u. Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungen sind am 11.11.1994 in Kraft getreten.

Rostock, 02.03.98 (Oberbürgermeister)

DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN WURDE AUF DER GRUNDLAGE DES LAGE- UND HÖHENPLANES DES VERMESSUNGSBÜROS UND DER BELASTUNGSZEICHENUNG VOM DATUM 03.09.1993 ERSTELLT. DIE DARGESTELLTEN FLURSTÜCKSGRENZEN SIND GEOMETRISCH BZGL. GRAMMISCH AUS DER FLURKARTE ÜBERNOMMEN.

### SATZUNG

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MOLKEREIGENOSSENSCHAFT "KÜSTENLAND"

AUFGRUND DES § 7 DES MAJNAHMENSETZES ZUM BAUREGELUNGS- UND VERFAHRENSRECHT IN DER FASSUNG VOM 21.04.1993 (S. 102 ff.) NACH DER BAUREGELUNGS- UND VERFAHRENSRECHT (BAUREG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.04.1990 (S. 130), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES INVESTITIONSPROGRAMMS- UND WIRTSCHAFTSRECHTS VOM 22.04.1993 (S. 144), SOWIE NACH § 83 DER BAUREGELUNG VOM 20.07.1990 (S. 146) S. 129, WIRD NACH BESCHLUSSENDER DURCH DIE BÜRGERSCHAFT DER HANSESTADT ROSTOCK VOM 02.03.94 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSSTUFE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MOLKEREIGENOSSENSCHAFT "KÜSTENLAND" - NE. FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALTEN MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE UND DEM WIRTSCHAFTS- UND VERFAHRENSRECHT (S. 130) ERSTELLT.

TEIL B UND DER BAUMAßNAHMENENTWICKLUNG (TEIL C) ERLASSEN

### LAGEÜBERSICHT

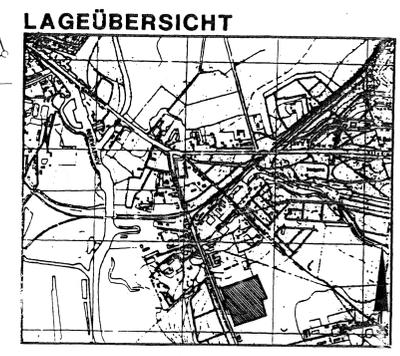
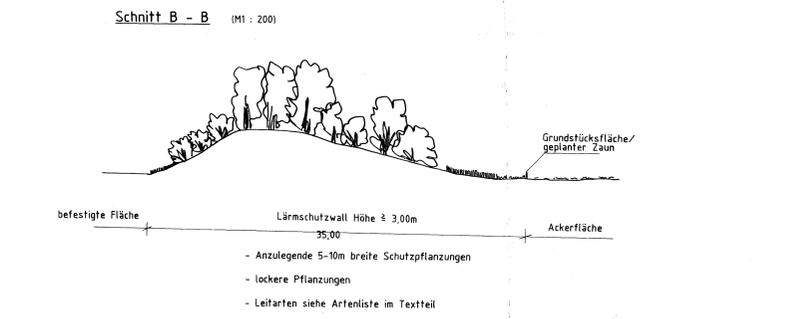
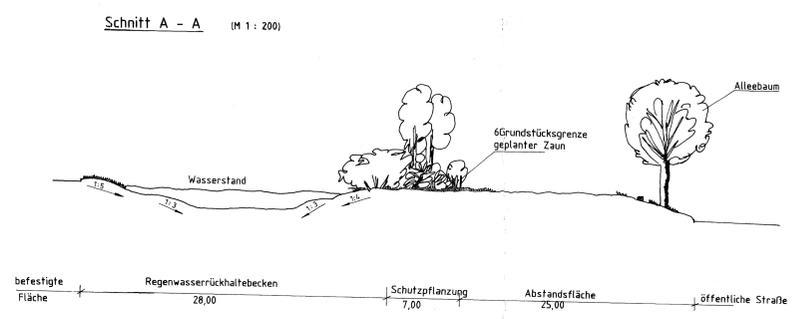
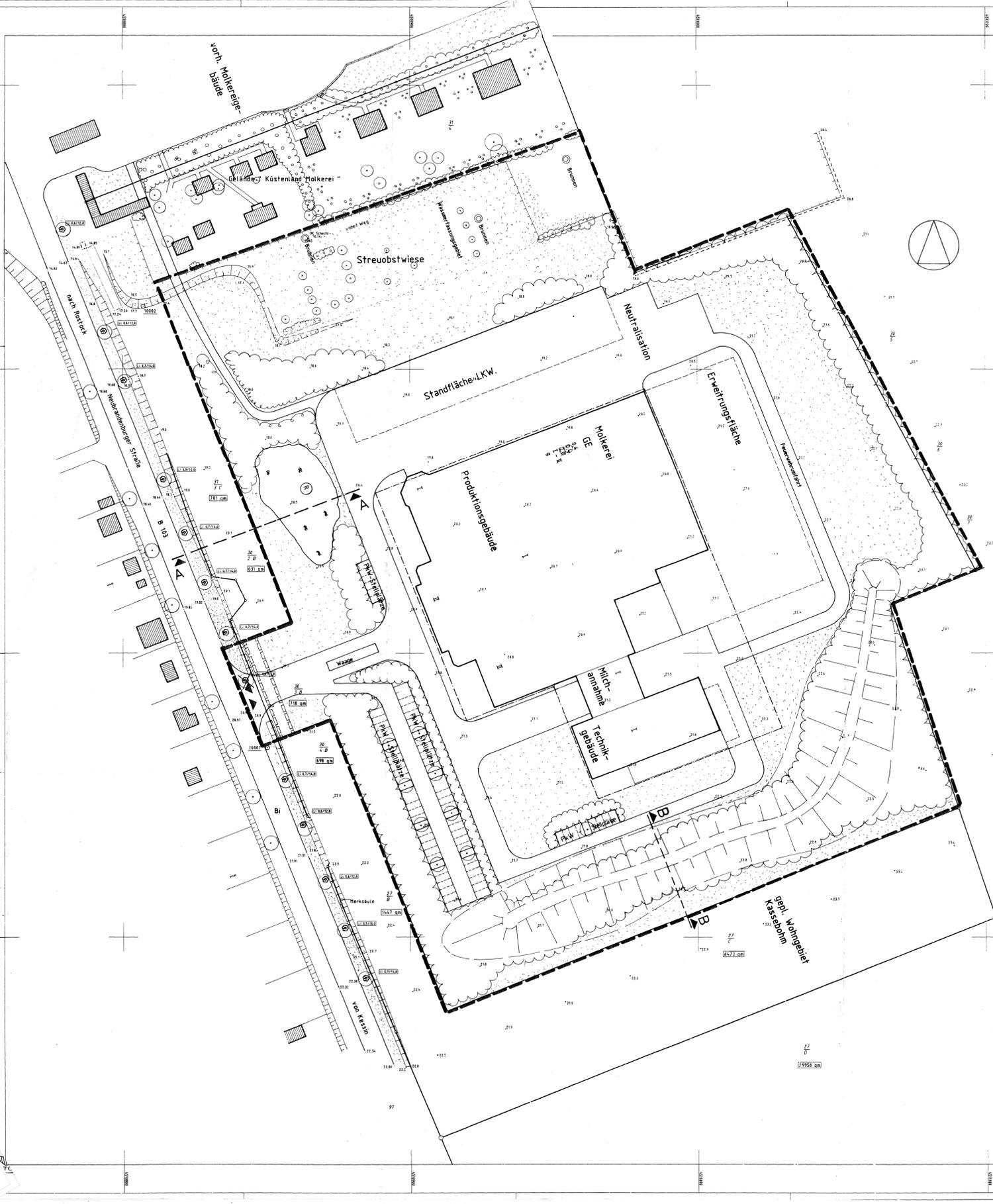


## VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET MOLKEREIGENOSSENSCHAFT "KÜSTENLAND"

ZWISCHEN DER ALTEN MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE UND GEPLANTEM WOHNGEBIET "KASSEBOHM"

### TEIL A PLANZEICHNUNG



- I. Sonstige Darstellungen/Nachrichtliche Übernahmen**
- Baugrenze
  - Straßengrenzlinie
  - Mit Leitungsrechten Belastete Fläche
  - Straßenverkehrsfläche
  - voh. Hochbauliche Anlagen
  - GE Gewerbegebiet, Sondernutzung Molkereigenossenschaft Küstenland
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,4 Geschloßflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
  - 20 Baumassenzahl
  - G geschlossene Bauweise
  - R Regenwasserrückhaltebecken
  - X zu fällender Baum

**Planzeichenerklärung (Plan zV0 90)**

- A Festsetzungen - Grünfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes
  - Naturnah zu begrünende Flächen/Landschaftsrassen (§9 Abs.1 Nr.20 BBauG)
  - Erhaltungsgebot für Strauch- u. Heckenpflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25b BBauG)
  - Erhaltungsgebot für Obstgehölze u. Bäume (§9 Abs.1 Nr. 25b BBauG)
  - Anpflanzungsgebot für Obstgehölze mit Überhältern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
  - Anpflanzungsgebot für Bäume (§9 Abs.1 Nr. 25a BBauG)
- B Festsetzungen zur Geländegestaltung §9 Abs.1 Nr.17**
- Die Verwallung zum Zwecke des Lärmschutzes (südliche Begrenzung des Geltungsbereiches) ist landschaftsgerecht mit Höhen  $\geq 3,00m$  u. Böschungsneigungen 1:3 bis 1:5 zu profilieren.
  - Das Regenwasserrückhaltebecken ist zum Zwecke der Verfügbarkeit des Regenwassers für den Naturraum landschaftsgerecht zu profilieren, mit Böschungsneigungen 1:3 bis 1:5 u. Wasserliefen zwischen 1,0 - 2,0m.
- C Festsetzungen grünbestimmter Elemente im Grundstücksbereich**
- Baumpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG) je 5 Parkstellflächen ist ein großkroniger Baum mit mindestens 9m<sup>2</sup> Baumscheibe zu pflanzen
  - Pflanzgröße: mindestens 18-20cm Stammumfang
  - Schutzpflanzungen (östliche Begrenzung des Geltungsbereiches) §9 Abs.1 Nr. 25a BBauG
  - Breite: 5-10m
  - Gestaltung: heimische standortgerechte Heister u. Sträucher sowie Bäume als Überhälter / Pflanzliste im Textteil
  - Pflanzdichte/Pflanzhöhe: 1-0,5 Stck./m<sup>2</sup>  $\pm$  2,0m
  - Schutzpflanzung (Lärmschutzwand/südliche Begrenzung des Geltungsbereiches) §9 Abs.1 Nr. 25a BBauG
  - Breite: 20-30m
  - Gestaltung: heimische, standortgerechte Heister u. Sträucher sowie Bäume als Überhälter / Pflanzliste im Textteil
  - Pflanzdichte/Pflanzhöhe: 1-0,5 Stck./m<sup>2</sup>  $\pm$  2,0m
  - Gliederungspflanzung (innerhalb des Grundstücksbereiches) §9 Abs.1 Nr.25a BBauG
  - Breite: 3-8m
  - Gestaltung: immergrüne u. bodendeckende Laub- u. Nadelgehölze; einheimische, standortgerechte Heister und Sträucher / Pflanzliste im Textteil
  - Pflanzdichte/Pflanzhöhe: im Parkplatz- u. Sichtdreiecksbereiches der Zufahrt (Bodendecken) 3-4 Stck./m<sup>2</sup> sonst 2-0,5 Stck./m<sup>2</sup>  $\pm$  2,0m
  - Naturnah zu begrünende Fläche §9 Abs.1 Nr.20 BBauG
  - Größe der Fläche:  $\geq$  zusammenhängend 200m<sup>2</sup>
  - Gestaltung: Landschaftsrassen (Extensivrasen), Rasen mit großer Variationsbreite als Grundlage standortgerechter Biotope mit geringen bis mittleren Pflegensprüchen auf ebenen Flächen sowie auf den Böschungen des Lärmschutzwalles u. des Regenwasserrückhaltebeckens.
  - Anlage einer Streuobstwiesenfläche §9 Abs.1 Nr.20 BBauG
  - Größe der Fläche: = 0,2ha
  - Gestaltung: vorhandene Obstbäume aufasten und ihrem freien Wuchs überlassen.
  - Fläche von Resten der baulichen Anlagen beräumen, voh. verwilderte Nutzpflanzen-Krautflur durch Landschaftsrassen (Extensiv rasen) ersetzen.

- D Festsetzung Grünbestimmter Elemente im öffentlichen Bereich §9 Abs.1 Nr.25 a-b BBauG**
- Die Lindenallee an der B103 ist nach §4 1 Naturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1.Na/G. M-V) gesetzlich geschützt. Für die Rodung des eines Baumes zum Zwecke der Zufahrtsgestaltung zum Grundstück der Molkereigenossenschaft ist innerhalb der östlichen Baumreihe ein neuer Baum (Tilia cordata) mit Stammumfang 50-60cm zu pflanzen sowie angemessener Ersatz entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §4 Abs.3 1. Nat.G. M-V nach Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu leisten.
- E Festsetzung räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes**
- §9 Abs.1 Nr.20 BBauG
- Als landschaftstypische Ersatzmaßnahmen für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, vorgesehenen Bebauungen bzw. Flächenversiegelungen für die nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffen werden kann, sind Pflegemaßnahmen innerhalb des geschützter Landschaftsbestandteiles (GLB-RIS) durchzuführen (siehe Textteil).

**TEIL B**

**BAUPROJEKT NORD** gmbh bpn

Projektname	Gewerbegebiet Molkereigenossenschaft
Standort	"Küstenland"
Grundriss	Grünordnungsplan zum Vorhaben und Erschließungsplan
Legende	Festsetzungskarte

Blatt 2  
Maststab 1:500  
Blattgröße 11

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO PUTZGER & PARTNER



ROSTOCK

HANSESTADT ROSTOCK



# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

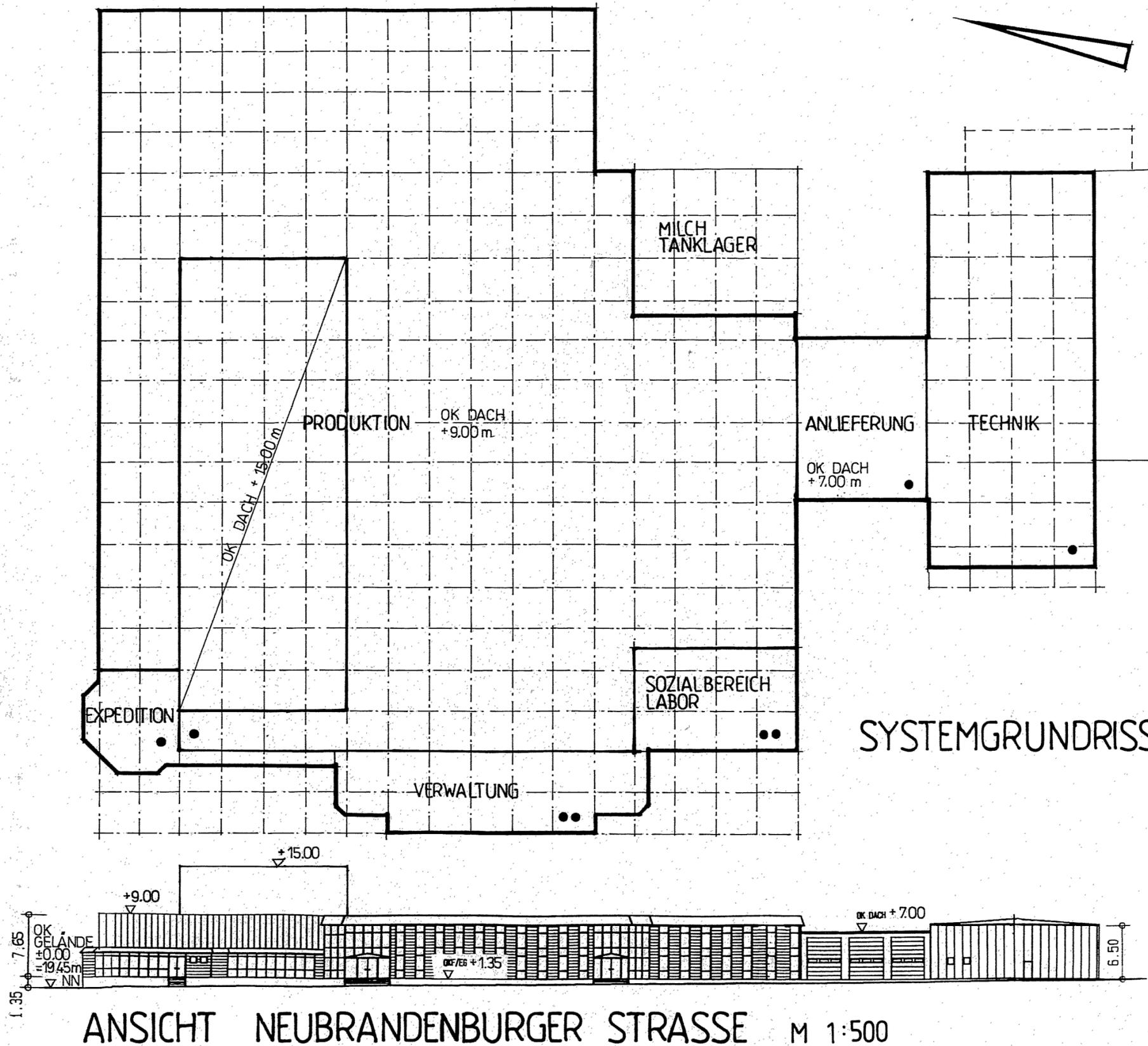
## MOLKEREIGENOSSENSCHAFT „KÜSTENLAND“

ZWISCHEN DER ALTEN MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE  
UND WOHNGEBIET KASSEBOHM

### TEIL C BAUMASSENENTWICKLUNG

OBERBÜRGERMEISTER

ROSTOCK, DEN



ANSICHT NEUBRANDENBURGER STRASSE M 1:500