

# SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.GI.209 "Maritimes Industrie- und Gewerbegebiet Rostock"

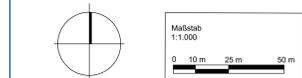
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2017 (BGBl. 2017 I Nr. 394), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom ..... für das Bebauungsplangebiet Nr. 21.GI.209 "Maritimes Industrie- und Gewerbegebiet Rostock" der Flurstücke 25/56, 25/57 (ltw.), 42/12, 42/14, 43/10, 49/8, 50/5, 51/1, 54, 55, 56, 57, 59/1, 62/5, 63/1, 67, 68, 69, 70, 71, 73/3 (ltw.), 73/6, 73/8, 79/3, 79/9, 79/18 (ltw.) und 79/19 der Flur 1 der Gemarkung Peetz sowie des Flurstücks 77/100 (ltw.) der Flur 1 der Gemarkung Petersdorf folgende Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



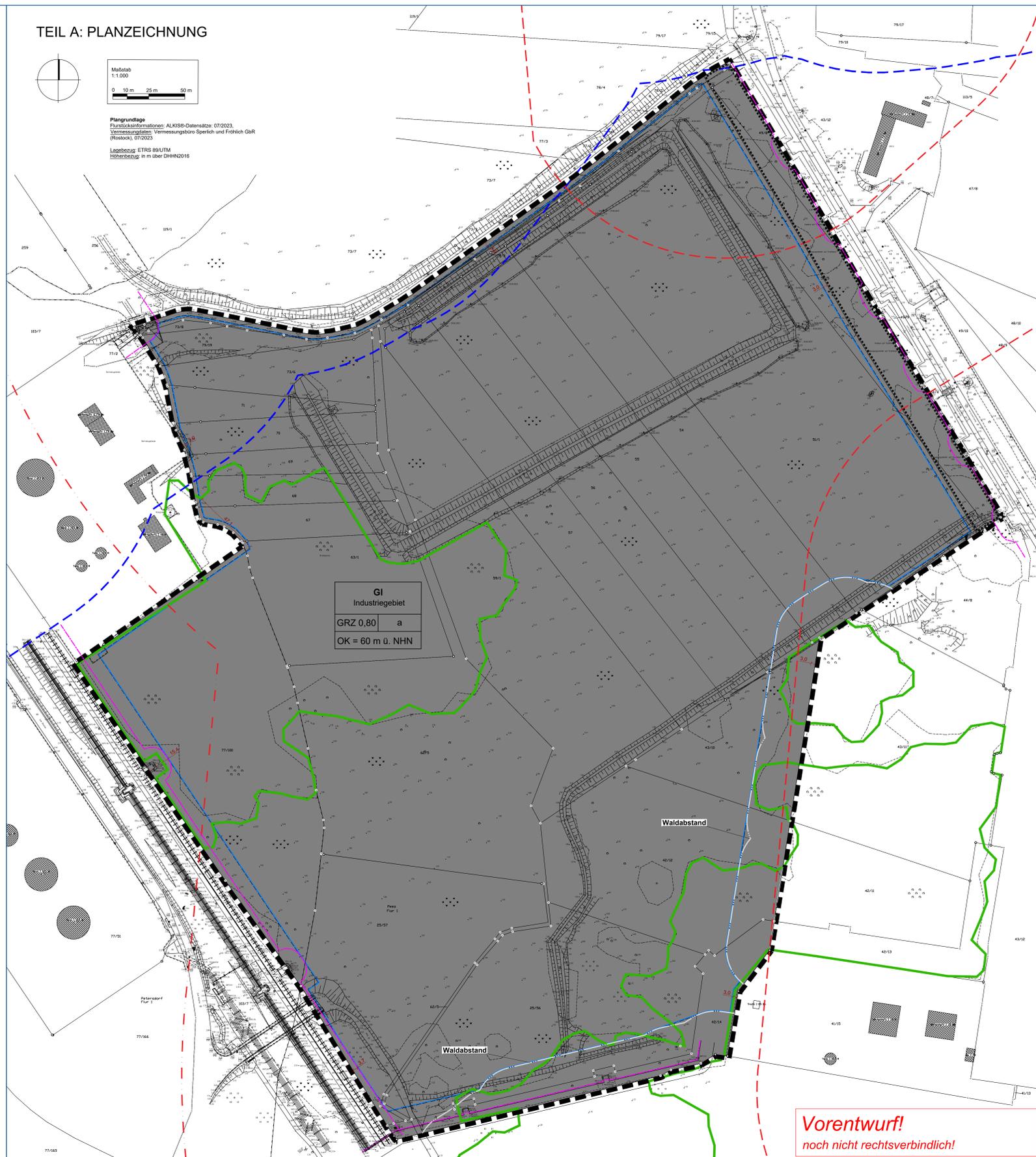
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
  - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)**
    - GI Industriegebiet
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,8 Grundflächenzahl, hier 0,8
    - OK Höhe Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN im System des Deutschen Hauptniveaus (DHN2016) - hier 60 m ü. NN
  - 3. Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**
    - durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche
  - 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 29 u. Abs. 6 BauGB)**
    - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5. Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
  - 30 m-Waldabstandslinie gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V
  - Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchG M-V
- III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
  - 10 m-Sicherheitsabstand Leitungen
  - 150 m-Sicherheitsabstand zur Grenze des Betriebsgeländes der YARA Rostock nach KAS-18
  - 550 m-Sicherheitsabstand zur Grenze des Betriebsgeländes der YARA Rostock nach KAS-18
  - Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V gemäß Waldfeststellung
  - Bemaßung
- IV. Darstellungen der Planungsgrundlage**
  - Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
  - Grenzpunkt unvernarrt
  - Grenzpunkt vernarrt
  - Bestandsgebäude
  - Nutzungsartengrenze
  - Topographie

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



**Planungsgrundlage**  
Flurstücksinformationen: ALKISS-Datensätze: 07/2023,  
Vermessungsdaten: Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich GbR  
(Rostock, 07/2023)  
Lagebezug: ETRS 89/UTM  
Höhenbezug: in m über DHN2016



**GI**  
Industriegebiet  
GRZ 0,80 a  
OK = 60 m ü. NN

Waldabstand

Waldabstand

**Vorentwurf!**  
noch nicht rechtsverbindlich!

## TEIL B: TEXT

- I. Festsetzungen**
  - 1. Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1 In dem zeichnerisch festgesetzten Industriegebiet (GI) und die gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze unter der Voraussetzung der Höhenfestität zulässig. Zur Höhenfestität zählt, dass die Gewerbebetriebe aller Art Güter über die Kalkante umschlagen (bassen) oder umgeschlagene Güter verarbeiten und Standortverlade aus der Lage am sechschiffsten Wasser ziehen, wenn sie Güter umschlagen, verarbeiten, herstellen und transportieren.
    - 1.2 In dem zeichnerisch festgesetzten Industriegebiet (GI) können die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unter der Voraussetzung, dass es sich um eine betriebseigene Tankstelle handelt, sofern nachweislich zugelassen werden.
    - 1.3 In dem zeichnerisch festgesetzten Industriegebiet (GI) sind
      - a) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Hauptanlagen;
      - b) öffentliche Betriebe;
      - c) Einzelhandelsbetriebe;
      - d) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugewandt und dem gegenüber in Grundrechte und Baumaße untergeordnet sind;
      - e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
      - f) Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO;
      - g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
      - h) Werkstätten als eigenständige Hausnutzung;
      - i) Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und für solche Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben nicht zulässig.(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung gemäß Planschablone festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)
    - 2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH)  
Abweichend von der in der Planzeichnung gemäß Planschablone festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) sind für betrieblich notwendige technische Einrichtungen und Gebäudeanteile sowie Anlagen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien dienen, Überschreitungen in der anlagentechnisch bedingten Höhe zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und 6 BauNVO)
  - 3. Stellplätze und Garagen**
    - Im festgesetzten Industriegebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO)
  - 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**
    - Wird fortgeschrieben.
  - 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
    - 5.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzern.
    - 5.2 Ausgenommen vom Erhaltungsgebot sind zwei max. 10 m breite Flächen für verkehrliche und medienrechtliche Verbindungen zum östlich des Plangebietes angrenzenden Bereich des Gebietes Rostock.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)
  - 6. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz**
    - 6.1 In dem festgesetzten Industriegebiet muss die Fußbodenoberkante von Außenfalltürmen bei mindestens 3,30 m über NN (>3,15 m über NN) liegen.
    - 6.2 Besonders schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wasserführende Stoffe in erheblichen Mengen gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,30 m über NN (3,15 m über NN) sturmflutsicher zu gestalten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Wird fortgeschrieben.
- III. Hinweise**
  - Fundmildepflicht**  
Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenstümpfe, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgräbe und Erdverfallungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Unmenschlichen, Steinsetzungen, Hölzer, Holzerestriale, Knochen, Skelettfunde, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlosch fort Werktag nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
  - Artenschutzfachliche Hinweise**  
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besondere geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2008 (BGBl. I S. 298 [B96]) wird hingewiesen.  
**Ausnahmen vom Artenschutz**  
Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.  
Wird fortgeschrieben.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom \_\_\_\_/202. Die erstfällige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im "städtischen Anzeiger" vom \_\_\_\_/202. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom \_\_\_\_/202. bis \_\_\_\_/202. durchgeführt worden.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_/202. zur Stellungnahme aufgefordert worden, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprüfung.
- 4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom \_\_\_\_/202. bis \_\_\_\_/202. durchgeführt worden.
- 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_/202. zur Stellungnahme aufgefordert worden, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprüfung.

Vorentwurf  
Arbeitsstand: 13.02.2025



Offene Regionalkarte Mecklenburg-Vorpommern (ORKa.MV) - M 1:50.000

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
über den Bebauungsplan Nr. 21.GI.209  
für das Gebiet "Maritimes Industrie- und  
Gewerbegebiet Rostock"