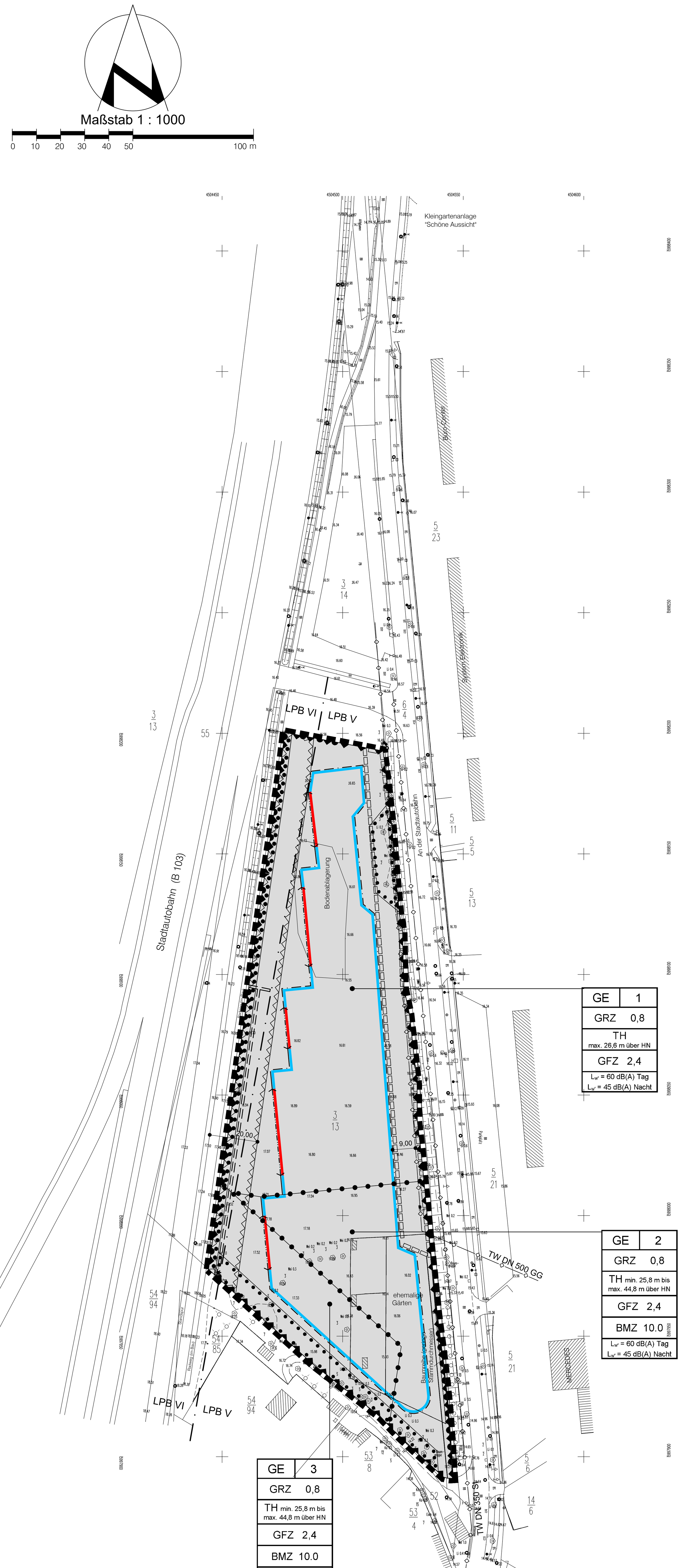
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05.GE.126 FÜR DAS GEWERBEGEBIET "HANSETOR"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 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), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 04.09.2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.GE.126 für das Gewerbegebiet "Hansetor" auf der Fläche nördlich der ehemaligen Ortslage Schutow, zwischen der Straße An der Stadtautobahn im Osten, der Stadtautobahn (B 103) im Westen und der ehemaligen Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Stadtautobahn und der Stadtautobahn (B 103) im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Die im Plan eingetragenen Grenzen sind entsprechend der vorhandenen Katasterunterlagen rechnerisch ermittelt und eingetragen worden.

INGENIEURBÜRO LORENZ
Vermessungs- und Kartenwesen
Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock Tel. 0381/650910 Fax /650915

Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung (Gemeinde Rostock, Gemarkung Schutow, Flur 1) Alte Warnemünder Chaussee /Stadtautobahn

Lagesystem	Gauß-Krüger	Blatt	1/1
Höhensystem	HN	Bearbeiter	30.10.1998
Maßstab	1:1000	Datum gem./gez.	

Ergänzt mit Angaben aus der Planfeststellung Umbau Schutower Ring

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 die Verordnung über die Ausarbei-tung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
Lw"	flächenbezogener Schalleistungspegel	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß,	hier 2,4
BMZ 10,0	Baumassenzahl,	hier 10,0
TH 26,6 m über HN	Traufhöhe als Höchstmaß	hier 26,6 m über HN
TH 25,8 m bis 44,8 m über HN	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	hier 25,8m bis 44,8m über HN
BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie mit Begrenzung	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	bei schmalen Flächen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier Abstandsfläche zur B 103	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN		
16.47	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
3/14	Flurstücksbezeichnung	
LPB VI / LPB V	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
TW DN 500	vorhandene unterirdische Haupttransportleitung	hier: Trinkwasser DN 500
III. SONSTIGE PLANZEICHEN		
20,00	Bemaßung	hier 20 Meter Anbauverbotszone vom Rand der Standspur der B 103

HINWEISE

A) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

B) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 In den Gewerbegebieten (GE 1- 3) sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.
Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,

sind ausnahmsweise zulässig.
Die Arten der Nutzung:
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen
Flächenbezogene Schalleistungspegel
In den einzelnen Baufeldern sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die in Teil A -Planzeichnung- jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Nacht- und den Tagzeitraum nicht überschritten wird.
Zulässige Ausnahmen:
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugeordnet werden;
- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emission können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte, dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO
Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die gleichzeitig Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt wurden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

2. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Abstandsflächen zur B 103), dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pkw-Stellplätze sowie Nebenflächen innerhalb der Baugebiete, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

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

5.1 Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen.

5.3 Je 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplangebiet (außer auf privaten Stellplatzflächen) sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten nach der verbindlichen Pflanzenliste zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

5.4.1 verbindliche Pflanzenliste

großkronige Bäume	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Straucharten	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

5.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

5.6 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

5.7 Fenster- und türlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 6 m sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu geschlossenen Gehölzbeständen zu ergänzen. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB
Den Baugrundstücken dieses Bebauungsplans werden gesammelt 5.663 m² der auf den Flurstücken 3/13 und 3/36 der Flur 1, Gemarkung Schutow, im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans 05.MI.82 "Evershagen Süd" festgesetzten Sukzessionsflächen und die darauf entsprechend der dortigen textlichen Festsetzung Nr. 12.3:
- Die Gehölzbestände sind durch Heister und Sträucher entsprechend der Artenliste so zu ergänzen, daß ca. 30 % der Flächen bepflanzt sind. Hier ist ein durchschnittlicher Abstand von 2 m x 1,5 m zugrunde zu legen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.-
durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet. Maßgeblich ist der katastermäßige Bestand vom 10.11.1998.

8. Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Bauliche Maßnahmen:
Innerhalb der festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile von Gebäuden nach den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Mindest- Schalldämmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

	Mindest- Schalldämmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster)	
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliche Räume
LPB V	$R'_{w,res}$ = 45 dB	$R'_{w,res}$ = 40 dB

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Flure, Toiletten, Lagerräume).
Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Büroräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer), sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt-Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

9. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

9.1 Auf Gebäuden mit einer Traufhöhe über 26,6 m über HN sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen ≤ 22° zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.03.1998.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" am 25.03.1998 erfolgt.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.09.1999 durchgeführt worden.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 01.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) 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 20.09.1999 bis zum 22.10.1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" am 08.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 11.09.00 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 Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 30.09.02 Siegel des KVL – Amtes i.A. Möller Leiter des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.09.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.09.2002 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 04.09.2002 gebilligt.
Rostock, 02.10.2002 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

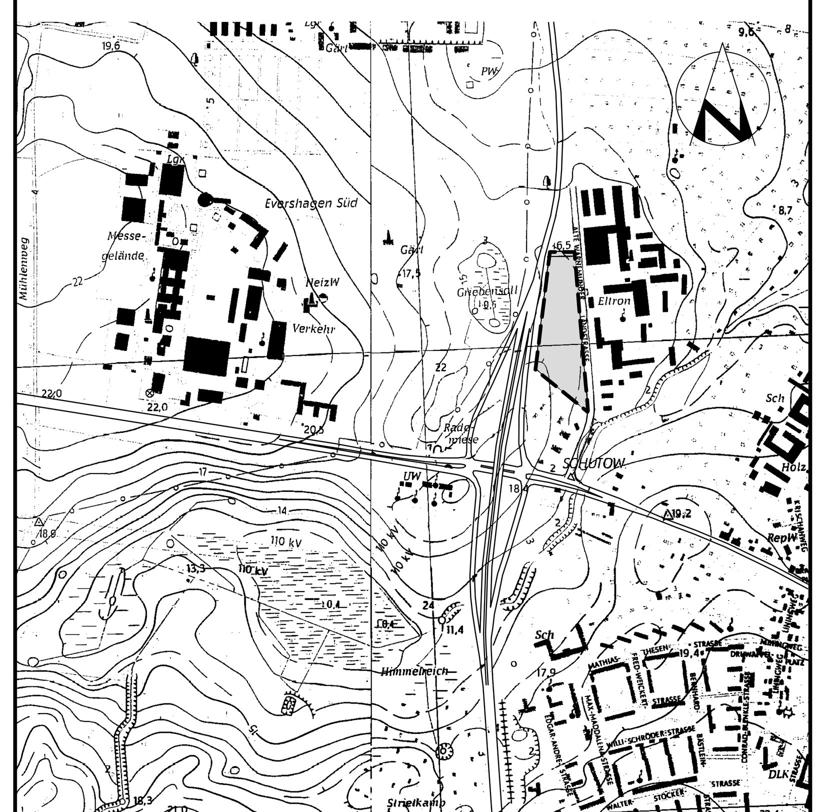
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Bürgerschaft vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az.: .... bestätigt.
Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, 10.03.2003 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 09.04.2003 im "Städtischen Anzeiger" 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 mit Ablauf des 09.04.2003 in Kraft getreten.
Rostock, 09.04.2003 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 05.GE.126

Für das Gewerbegebiet "Hansetor" auf der Fläche nördlich der ehemaligen Ortslage Schutow, zwischen der Straße An der Stadtautobahn im Osten, der Stadtautobahn (B 103) im Westen und der ehemaligen Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Stadtautobahn und der Stadtautobahn (B 103) im Norden

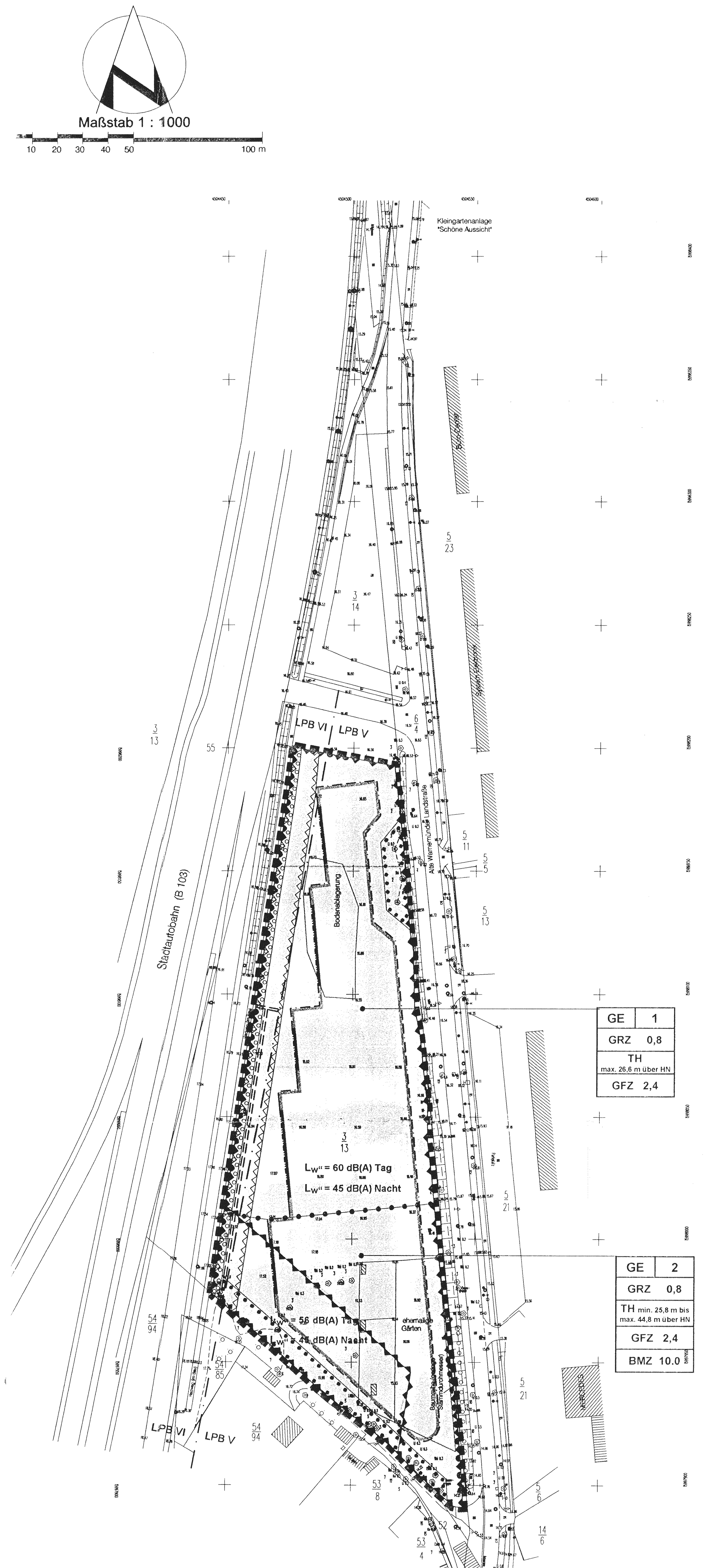
Rostock, 19.3.2003 Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05.GE.126 FÜR DAS GEWERBEGEBIET "HANSETOR"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 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 .... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.GE.126 für das Gewerbegebiet "Hansetor" auf der Fläche nördlich der ehemaligen Ortslage Schutow, zwischen der Straße An der Stadtautobahn im Osten, der Stadtautobahn (B 103) im Westen und der ehemaligen Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Stadtautobahn und der Stadtautobahn (B 103) im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Die im Plan eingetragenen Grenzen sind entsprechend der vorhandenen Katasterunterlagen rechnerisch ermittelt und eingetragen worden

INGENIEURBÜRO LORENZ
Vermessungs- und Kartenwesen

Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung (Gemeinde Rostock, Gemarkung Schutow, Flur 1) Alte Warnemünder Chaussee /Stadtautobahn

Ergänzt mit Angaben aus der Planfeststellung Umbau Schutower Ring

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 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).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß,	hier 2,4
BMZ 10,0	Baumassenzahl,	hier 10,0
TH 26,6 m über HN	Traufhöhe als Höchstmaß	hier 26,6 m über HN
TH 25,8 m bis 44,8 m über HN	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	hier 25,8m bis 44,8m über HN
BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lw"	flächenbezogener Schalleistungspegel	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
16.59	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
3/13	Flurstücksbezeichnung	
LPB VI / LPB V	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier Abstandsfläche zur B 103	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz -FStrG-)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (aufgrund der Planfeststellung vom 08.07.1997 zum Schutower Kreuz)	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (aufgrund der Planfeststellung vom 08.07.1997 zum Schutower Kreuz)	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

allgemein zulässig.
Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind ausnahmsweise zulässig.
Die Arten der Nutzung:
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die gleichzeitig Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pkw-Stellplätze sowie Nebenflächen innerhalb der Baugebiete, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

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

3.1 Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der verbindlichen Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen.

3.3 Je 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplangebiet sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten nach der verbindlichen Pflanzenliste zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

3.4.1 verbindliche Pflanzenliste

großkronige Bäume	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Straucharten	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

3.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

3.6 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,50 m betragen.

3.7 Fenster- und türlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 6 m sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu geschlossenen Gehölzbeständen zu ergänzen. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB
Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden die Maßnahmen gemäß des Teils B -Text-, Nr. 12.3, der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen Süd" auf den Flurstücken 3/13 und 3/36 der Flur 1, Gemarkung Schutow, in einem Umfang von 5.663 m² festgesetzt und den Grundstücken dieses Bebauungsplans ganz zugeordnet.

6. Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

6.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel
In den Baugebieten dürfen die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Zulässige Ausnahmen:
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugeordnet werden;
- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emission können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte, dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

6.2 Bauliche Maßnahmen:
Innerhalb der festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile von Gebäuden nach den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Mindest- Schalldämmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Mindest- Schalldämmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster): Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliche Räume
LPB V	$R'_{w,res}$ = 45 dB	$R'_{w,res}$ = 40 dB
LPB VI	$R'_{w,res}$ = 50 dB	$R'_{w,res}$ = 45 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Flure, Toiletten, Lagerräume).
Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Büroräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB V und LPB VI liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt- Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

7.1 Auf Gebäuden mit einer Traufhöhe über 26,6 m über HN sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen ≤ 22° zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz -FStrG-)
Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Abstandsflächen zur B 103), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 6 BauGB
Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. (aufgrund der Planfeststellung vom 08.07.1997 zum Schutower Kreuz)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Bürgerschaft vom 10.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 25.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.09.1999 durchgeführt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 01.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, (Siegelabdruck) 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 20.09.1999 bis zum 22.10.1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 08.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) 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 erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, Siegel des KVL - Amtes Leiter des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 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 .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. 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, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az.: .... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

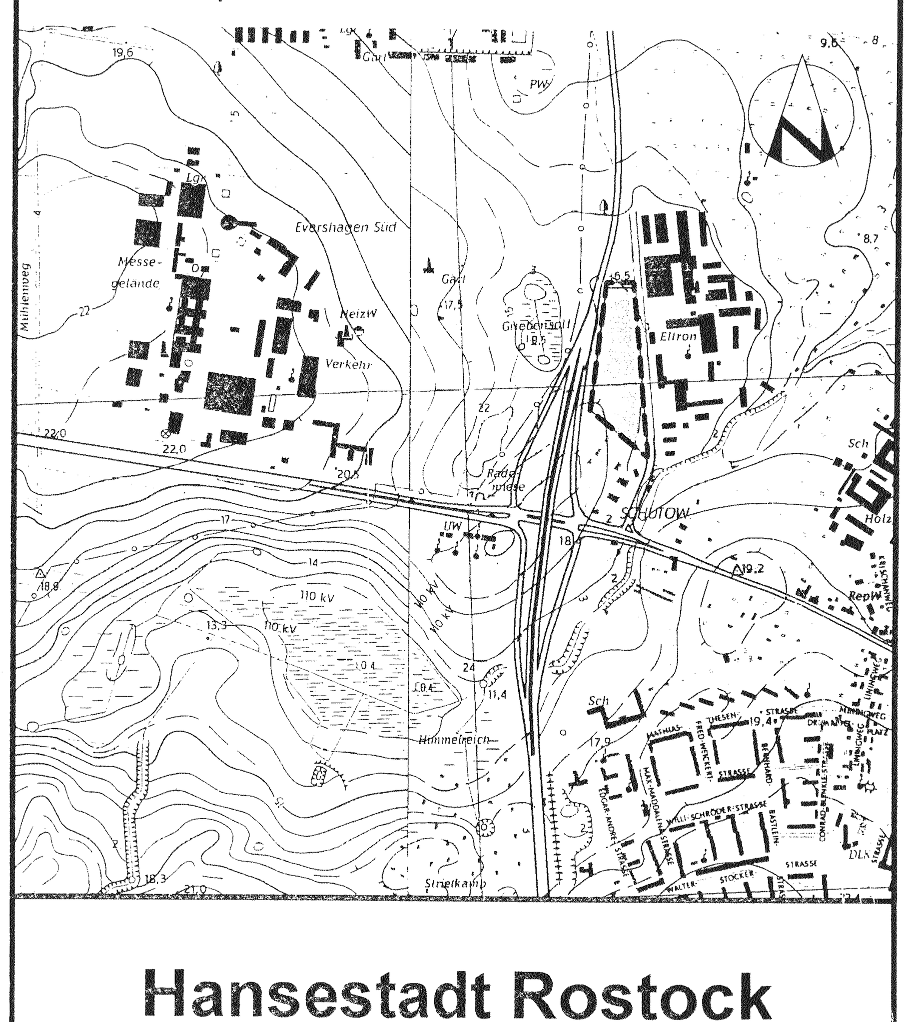
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am .... im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - 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 .... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 05.GE.126
Entwurf

Für das Gewerbegebiet "Hansetor" auf der Fläche nördlich der ehemaligen Ortslage Schutow, zwischen der Straße An der Stadtautobahn im Osten, der Stadtautobahn (B 103) im Westen und der ehemaligen Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Stadtautobahn und der Stadtautobahn (B 103) im Norden

Rostock, Juli 1999

Oberbürgermeister

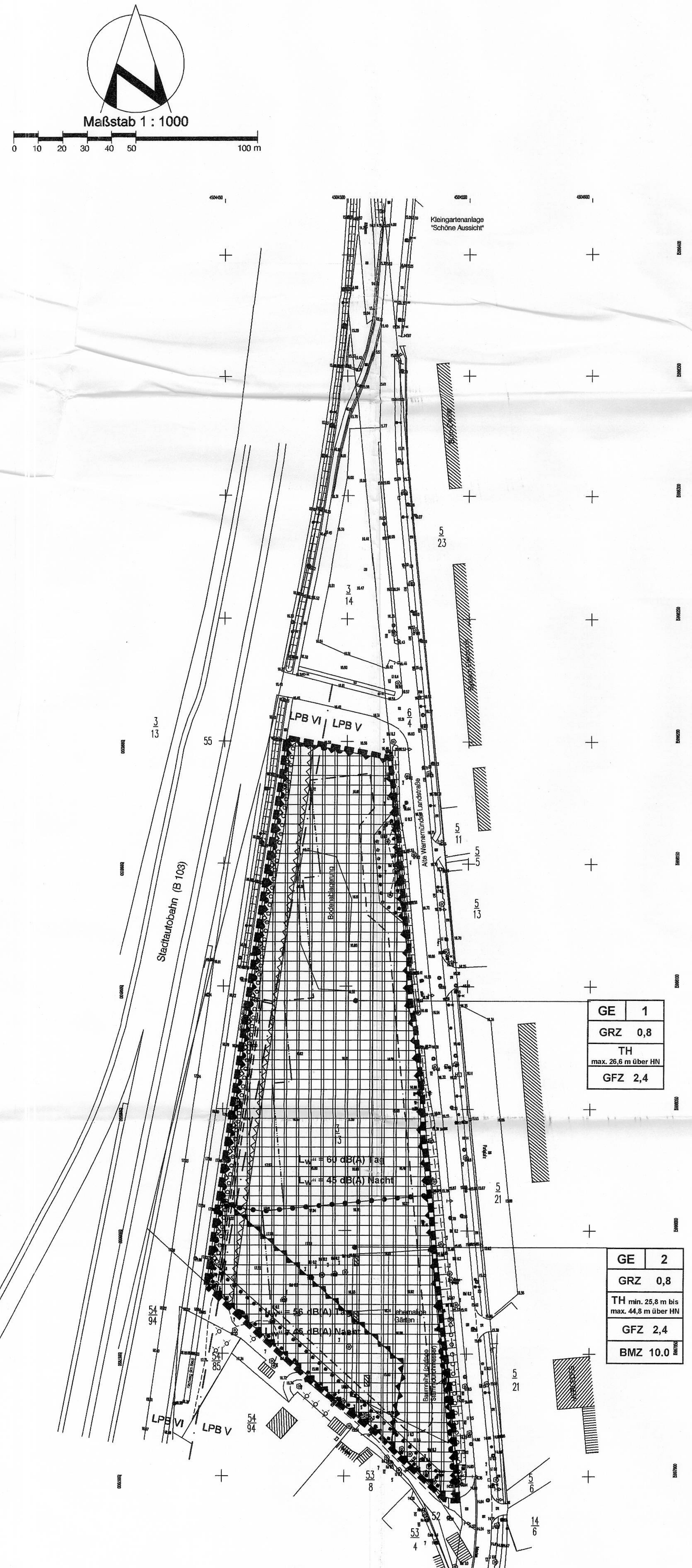
Arbeitsstand: 19. 11. 1999

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05.GE.126 FÜR DAS GEWERBEGEBIET "HANSETOR"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 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 .... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.GE.126 für das Gewerbegebiet "Hansetor" auf der Fläche nördlich der ehemaligen Ortslage Schutow, zwischen der Straße An der Stadtautobahn im Osten, der Stadtautobahn (B 103) im Westen und der ehemaligen Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Stadtautobahn und der Stadtautobahn (B 103) im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Die im Plan eingetragenen Grenzen sind entsprechend der vorhandenen Katasterunterlagen rechnerisch ermittelt und eingetragen worden.

INGENIEURBÜRO LORENZ
Vermessungs- und Kartenwesen
Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock Tel.0381/658918 Fax /658915

Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung (Gemeinde Rostock, Gemarkung Schutow, Flur 1) Alte Warnemünder Chaussee /Stadtautobahn

Lagesystem	Gauß-Krüger	Blatt	1/1
Höhensystem	HN	Bearbeiter	30.10.1998
Maßstab	1:1000	Datum gem./gez.	

Ergänzt mit Angaben aus der Planfeststellung Umbau Schutower Ring

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 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).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß,	hier 2,4
BMZ 10,0	Baumassenzahl,	hier 10,0
TH 26,6 m über HN	Traufhöhe als Höchstmaß	hier 26,6 m über HN
TH 25,8 m bis 44,8 m über HN	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	hier 25,8m bis 44,8m über HN
BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Lw"	flächenbezogener Schalleistungspegel	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
16.59	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
3/13	Flurstücksbezeichnung	
LPB VI / LPB V	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Abstandsfläche zur B 103	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind ausnahmsweise zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
Traufhöhe im Sinne der getroffenen Festsetzungen ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die gleichzeitig Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt wurden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pkw-Stellplätze sowie Nebenflächen innerhalb der Baugebiete, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

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

3.1 Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der verbindlichen Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen.

3.3 Je 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Bei Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten nach der verbindlichen Pflanzenliste zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

3.4.1 verbindliche Pflanzenliste

großkronige Bäume	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Straucharten	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

3.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

3.6 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m^2 freizuhalten und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,50 m betragen.

3.7 Fenster- und türlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 6 m sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu geschlossenen Gehölzbeständen zu ergänzen. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, gemäß des Teils B Text, Nr. 12.3 der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen Süd":
"Naturnahe Bepflanzungen und Sukzessionsfläche
Die Gehölzbestände sind durch Heister und Sträucher entsprechend der Artenliste so zu er-gänzen, daß ca. 30% der Flächen bepflanzt sind. Hier ist ein durchschnittlicher Abstand von 2m x 1,5m zugrunde zu legen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen."
auf dem Flurstück 3/36 der Flur 1, Gemarkung Schutow, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.MI.82 "Evershagen Süd", werden in einem Umfang von 5.663 m^2 den Grundstücken dieses Bebauungsplans ganz zugeordnet.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

7. Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

7.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel
In den Baugebieten dürfen die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Zulässige Ausnahmen:
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugeordnet werden;
- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emission können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte, dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

7.2 Bauliche Maßnahmen:
Innerhalb der festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile von Gebäuden nach den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Mindest- Schalldämmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Mindest- Schalldämmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster): Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliche Räume
LPB V	$R'_{w,res}$ = 45 dB	$R'_{w,res}$ = 40 dB
LPB VI	$R'_{w,res}$ = 50 dB	$R'_{w,res}$ = 45 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Flure, Toiletten, Lagerräume).
Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Büroräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB V und LPB VI liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt- Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

8. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

8.1 Auf Gebäuden mit einer Traufhöhe über 26,6 m über HN sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen ≤ 22° zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

8.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Entwicklung vermeidbarer Sicht- und Geruchsbelästigung ist unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz-FStrG-)
Innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Abstandsflächen zur B 103), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Bürgerschaft vom 10.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 25.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

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

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

Rostock, (Siegelabdruck) 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 Bedenken und 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, (Siegelabdruck) 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 erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, Siegel des KVL - Amtes, Leiter des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes

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

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 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 .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. 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, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az.: .... bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

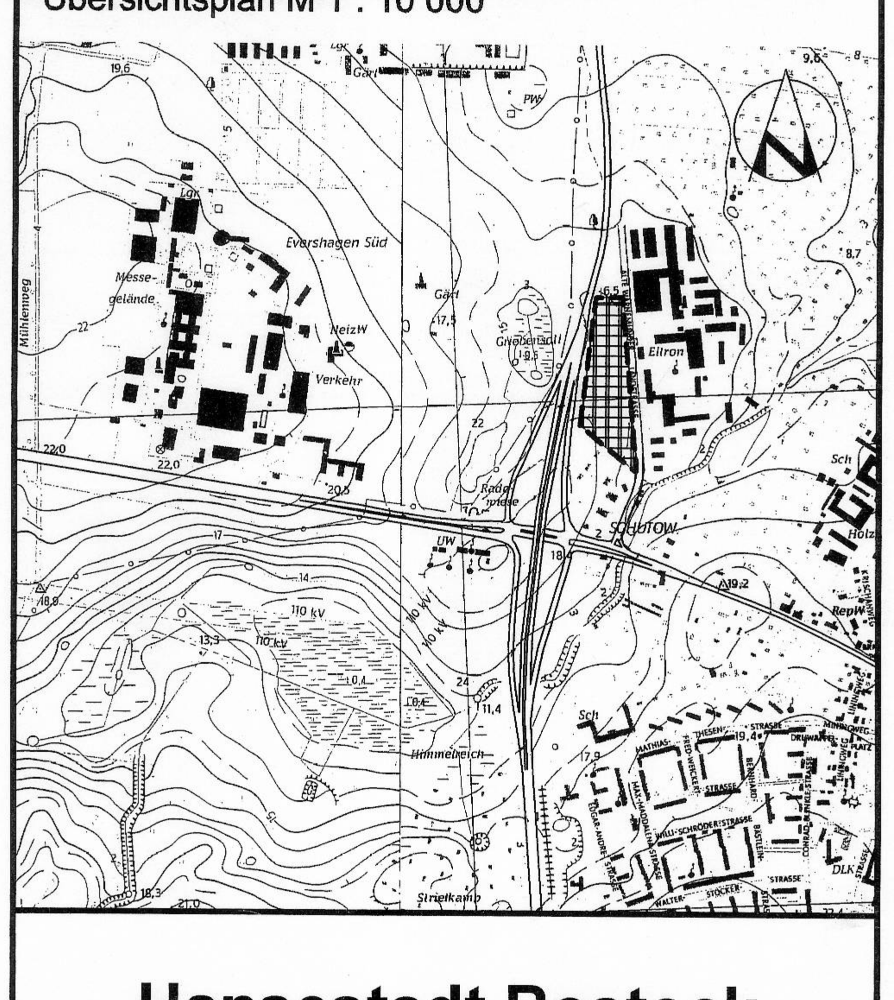
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am .... im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - 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 .... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 05.GE.126
Entwurf

Für das Gewerbegebiet "Hansetor" auf der Fläche nördlich der ehemaligen Ortslage Schutow, zwischen der Straße An der Stadtautobahn im Osten, der Stadtautobahn (B 103) im Westen und der ehemaligen Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Stadtautobahn und der Stadtautobahn (B 103) im Norden

Rostock, Juli 1999

Oberbürgermeister