SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNSPLAN NR. 09. GE. E. 61 FÜR DAS GEWERBEGEBIET NOBEL-STRASSE II

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253),geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1993 (GVOBl. M-V S. 475), S. 476), und nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ...22.9.94..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.GE.E.61 für das Gewerbegebiet "Nobel-Straße II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Räumliche Abgrenzung der Fläche:

im Westen: Ostgrenze der verlängerten Nobelstraße

im Norden: Südgrenze des Gewerbegebietes Nobelstraße I und Südgrenze der Gemeinbedarfsfläche "Südlich Tychsenstraße"

im Osten: Rote-Burg-Graben (Stadtgrenze)

im Süden: Stadtgrenze

KARTENGRUNDLAGE:
VERMESSUNGSPLAN M. 1:500 17.08.1993
VERMESSUNGSBÜRO MARITA SCHMIDT

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:500

GEÄNDERT 15.06.95
GEÄNDERT 18.04.94

PLANUNGSGESELLSCHAFT ROSTOCK mbH 30.09.93 INROS

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (Planz. VO 90)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, § 8 der Baunutzungsverordnung-BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

GEE — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

2,4 — Geschoßflächenzahl GFZ z. B. 2,4

7,0 — Baumassenzahl BMZ z. B. 7,0

I - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

ö — Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 u. Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG

R — Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

ZWECKBESTIMMUNG

Trafo

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtdreiecke

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Wander- und Radweg

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

32,65 — vorhandene Höhe nach NN

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

106 / 7 — Flurstücksbezeichnung

Stadtgrenze

Zulässige Firstrichtungen, Hauptrichtungen der Gebäudeaußenwände

TEIL B: TEXT

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), zuletzt 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).

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.0 Das Gewerbegebiet wird als **"Eingeschränktes Gewerbegebiet"** GE.E. festgesetzt.

1.1 **Im GE.E sind nicht zugelassen:**

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2 **Ausnahmsweise werden zugelassen:**

- Einzelhandelsbetriebe, nur in Verbindung mit eigener Produktion.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber undBetriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
§ 8 Abs. 2 Nr.1\.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3 Für eine **Umformerstation** wird ein Standort an der öffentlichen Anliegerstraße erforderlich. Lage und Größe sind erst nach Festlegen des Bedarfs der Nutzer zu fixieren.

1.4 **Sichtdreiecke** an den Straßeneinmündungen sind nach EAE 85 Ziff. 5.2.2.5 vorzusehen und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberfläche dauernd freizuhalten. Ausnahme: vorhandener Baumbestand, der bis 2,50 m Höhe auszusasten ist.

1.5 Für die weitere Verlängerung der Nobelstraße Richtung Süden wird das Grundstück 106/G teilweise in den B-Plan einbezogen. Es bleibt diesem Straßenbau einschließlich Versorgungstrassen vorbehalten.

1.6 **Grundstückszufahrten:**

Grundstückszu- und abfahrten sind nur von der Anliegerstrasse aus zulässig. In diesem Bereich ist eine Unterbrechung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

2.0 **Bauweise** § 22 Abs. 3 BauNVO

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

3.0 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 **Nebenanlagen** gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind von diesen aus zu erschließen.

3.2 **Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für Kleinsterhaltung** sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 86 der LBauO M-V

4.1 **Fassaden und Dachflächen** sollen aus reflexfreien Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen.

4.2 **Dachformen und Dachneigung**
Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5 ° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 25 ° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer, die dauernd gärtnerisch zu unterhalten sind.

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen und Falzbleche zulässig. Solaranlagen sind zugelassen.

4.3 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Schutzgrünstreifen unzulässig.

Weiterhin sind Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht nicht gestattet.

Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

4.4 **Zur Gliederung** aneinander grenzender Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung ist ein Vorder-Rücksprung der Fassaden von mindestens 0,5 m vorzusehen.

4.5 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Oberfläche Fahrbahn zulässig, bei undurchsichtigen Ausführungen gilt als Höhe 0,50 m.

4.6 Die Traufhöhen werden für alle Baufelder auf max. 11,0 m über Oberfläche Fahrbahnbefestigung festgesetzt.
§ 18 Abs. 1 Bau NVO

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.0 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 **Regenwasserrückhaltung**

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Aus diesem Becken darf das Wasser nur gedrosselt in den "Rote-Burg-Graben" weitergeleitet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5.2 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen. Der Uferbereich ist als Schilfrandzone auszubilden. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5.3 Die Uferzone des Rote-Burg-Graben ist als extensiv zu pflegender Wiesenbereich anzulegen und zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 16 u 20 BauGB

5.4 Entlang der Grundstücksgrenzen sind natürlich freiwachsene Hecken aus z. B. Hundsrose, Heckenkirsche, Schneebeere durchsetzt mit Baumgruppen/Einzelbäumen (1 Baum/60 m²) der Arten Ahorn, Eiche, Eberesche zu pflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25a BauGB

5.5 Auf 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Stellplätze sind in Rasenfugenpflaster zu befestigen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.6 Die Erschließungsstraße ist einseitig unter Berücksichtigung einer Zufahrt und der PKW-Stellflächen mit einer Baumreihe Eschen zu bepflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.7 Eine Fassadenbegrünung von 50% der nicht verglasten Flächen jedes zu errichtenden Gebäudes ist durchzuführen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.8 Der verrohrte Rote-Burg-Graben ist in südlicher Richtung bis an die Grenze des Baugebietes um ca. 173 m zu öffnen. Es sind Staustufen mit Knüppeln und Steinen einzubauen. Der Ausbau erfolgt nach Regelquerschnitt. Die Grabenränder und Uferzonen sind als extensiver Wiesenbereich anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

5.9 Die Wander- und Radwege sind dem Landschaftsraum angepaßt in wassergebundener Wegedecke zu befestigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Eingriffsregelung § 8 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz sind den Baufeldern 1 - 5 und den einzelnen Straßenräumen zugeordnet.
(siehe Begründung Textteil/ B-Plan)

6.0 **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen § 1 (5) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB**

Durch Betriebe auf den bebaubaren Flächen dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallestungspegel von

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

nicht überschritten werden.

Folgende Ausnahmen bei der Bestimmung des flächenbezogenen Schalleistungspegels sind möglich:

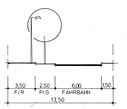
* Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet gemäß VDI 2720) sowie

* erhöhte Luftabsorbtion- und Bodendämmpfungsmaße 1frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können in die Bestimmung des Flächenschalleistungspegels mit einbezogen werden.

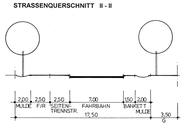
IV. Hinweis
Im Geltungsbereich kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

REGELQUERSCHNITTE M 1:200

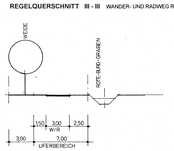
STRASSENQUERSCHNITT I - I



STRASSENQUERSCHNITT II - II



REGELQUERSCHNITT III - III WANDER- UND RADWEG ROTE-BURG-GRABEN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.9.92 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtische Anzeiger am 23.10.92 erfolgt.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 beteiligt worden.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmegesetz eine Erörterung während der Auslegung am 19.12.94 durchgeführt.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.5.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 1.12.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10.1.94 bis zum 11.2.94 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 Amtsblatt am 17.12.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. Der katasterflächige Bestand am 7.6.99 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, 18.06.99 Im Auftrag Unterschrift

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.5.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.5.94 von der Bürgschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgschaft vom 2.5.94 gebilligt.

Rostock, 8.6.99 (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 Ministers des Landes für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.5.95 Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. (VII 2603-512.113-030/0295/Ge.E.61)

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft vom 1.3.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.96 Az.VII 2603-512.113-(1.31) bestätigt.

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, 8.6.99 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 15.01.96 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, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 5.4.96 in Kraft getreten.

Rostock, 14.7.96 Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 09 GE.E.61
GEWERBEGEBIET

NOBEL-STRASSE II

ROSTOCK, 8.6.99 DER OBERBÜRGERMEISTER