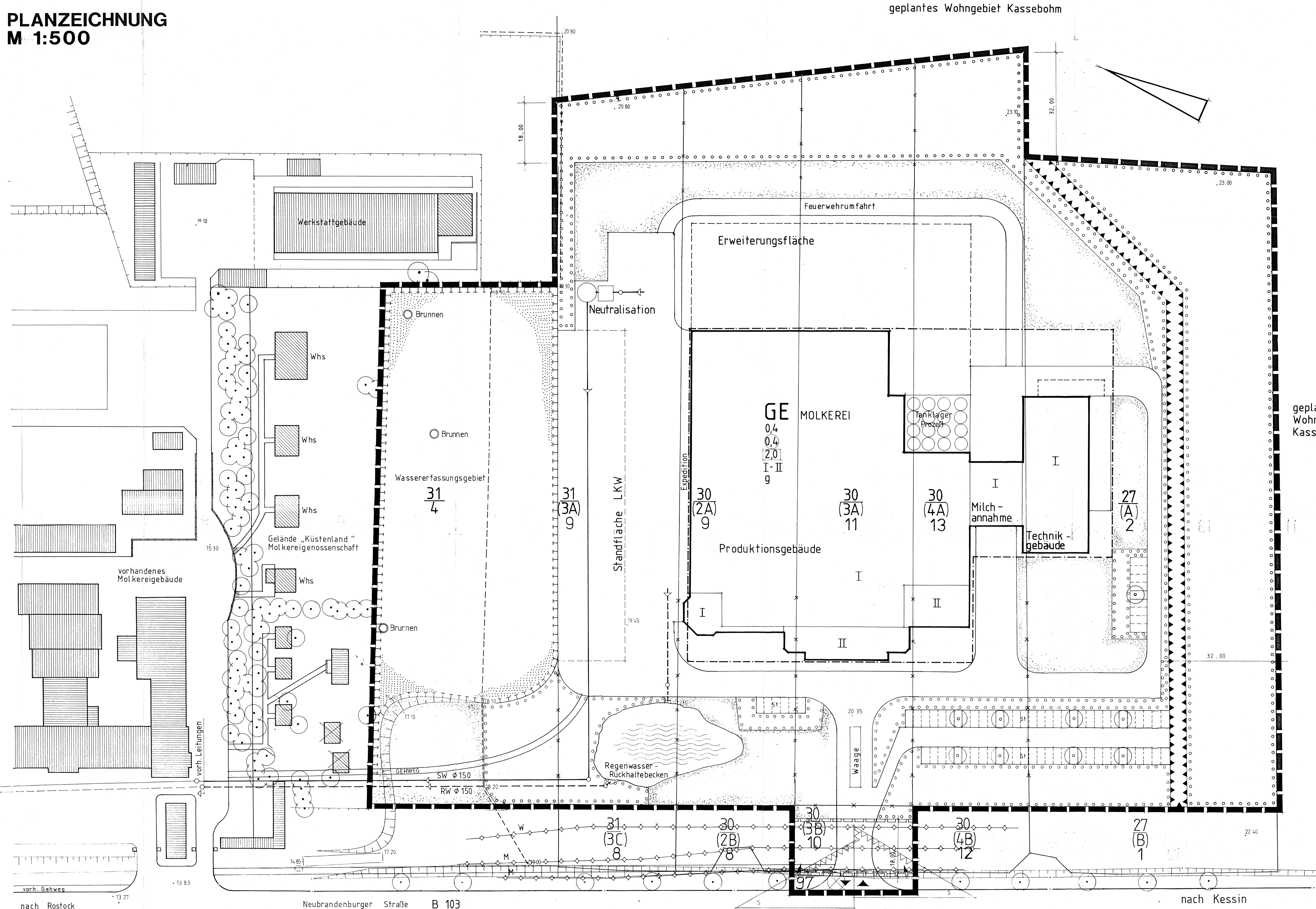


TEIL A: PLANZEICHNUNG  
M 1:500



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

ENTWURF NACH DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANNHALES (PLANZEICHNERKLEINORDNUNG V. 19.12.1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHÜPFLECHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2,0 BAUMASSEZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE

9 GESCHLOSSENE BAUWEISE

UMSCHREIBUNG DER BEBAUUNG

BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

ENFAHRT

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

VORHANDENE UNTERSCHREIBUNG

W WASSER

E ELEKTRIZITÄT

M FERNHELEDELEITUNG

GRÜNFLÄCHEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Grünflächen

Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Ethall von Bäumen

zu fallender Baum

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE ZU GUNSTEN DER VERSORGSBETRIEBE

WEITERE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen für Lärmreduzierung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze

vorhandene hochbäuliche Anlage

SICHTDREIECK

WASSERFLÄCHE

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Nebenanlagen zur Versorgung des Baugeländes sind als Ausnahme zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Festlegung der Gebäudehöhe 9,00 m Technische Anlagen sind nach Maß zu einer Höhe von 20,0 m zulässig bezogen auf OF-Gelände = 19,45 m NN

BAULINIE, BAUGRENZEN

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2,0 m durch Erker und Treppenhäuserbauten kann zugelassen werden

Die Baugrenzen gelten auch für die unter der Erdoberfläche liegenden Geschosse und baulichen Anlagen

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder zu begrünen

GESTALTUNG DER GEBÄUDE- UND BAULICHEN ANLAGEN

Die Außenwandflächen der Gebäude werden in Farben weiß gehalten

GRÜNGESTALTUNG

Baumpflanzung großkrönige Laubbäume mind. 18-20cm Stammumfang Schutz u. Erhaltung der Ländeleine

Schuldpflanzung heimische Standortgerechte Heister, Sträucher u. Bäume

Pflanzfläche siehe Begründung Pflanzfläche 10x10-15x20m

### VERFAHRENSVERMERKE

Die für die Raumordnung und Erschließung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 Satz Nr. 1 BauzO vom 1.11.1990 beteiligt worden

Rostock, 23.03.94

Die von der Planung hergestellte öffentliche Stelle sind mit Schreiben vom 20.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Rostock, 23.03.94

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

Rostock, 23.03.94

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

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 2 BauzO bekannt gemacht worden

Rostock, 23.03.94

Die Bürgerchaft hat die Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.03.94 geprüft, das Ergebnis ist mitteilt worden

Rostock, 23.03.94

Der katastralische Zustand der Flurstücke wurde als richtig dargestellt bescheinigt

Hinsichtlich der Lagerflächenanordnung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, ggf. vorhandene Flurstücke im Maßstab 1:2000 vorliegt, Repräsentativität können nicht geteilt werden

Rostock, 23.03.94

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 2 BauzO bekannt gemacht worden

Rostock, 23.03.94

Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Baugesamtskizze (Teil C) wird hiermit ausgeteilt

Rostock, 15.04.98

Die Erlaubnis zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie die Erlaubnis zur Ausführung der Bauarbeiten sind gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 2 BauzO erteilt

Rostock, 02.03.98

DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN WURDE AUF DER GRUNDLAGE DER LAGE UND HÖHENPUNKTE DES VERMESSUNGSPUNKTES UND DER DRUCKWERT DER LAGEPUNKTE AM DATUM 03.03.1994 ERSTELLT. DIE DARGESTELLTEN FLURSTÜCKSGRENZEN SIND GEOMETRISCH BZW. GRAFISCH AUS DER FLURKARTE ÜBERNOMMEN

### SATZUNG

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

AUFGRUND DES § 7 DES MAJNAHMENSETZES ZUM BAUGESAMTSKIZZE-VERFAHRENHANG IN DER FASSUNG VOM 21.04.1993 (S. 102 FF.) NACH DER BAUGESAMTSKIZZE (BAUZO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.04.1993 (S. 102) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 DES INVESTITIONSGLEICHNUNGSMODERNISIERUNGSGESETZES VOM 22.04.1993 (S. 144), SOWIE NACH § 83 DER BAUGESAMTSKIZZE VOM 20.07.1990 (S. 102) S. 129, WIRD NACH BESCHLUSSUNG DURCH DIE BÜRGERSCHAFT DER HANSESTADT ROSTOCK VOM 02.03.94 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGEND: SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MOLKEREIGENOSSENSCHAFT "KÜSTENLAND" FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALTEN MÖLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE UND DEM WOHNGEBIET KASSEBOHM, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) DER PLANZEICHNUNG (TEIL B) UND DER BAUGESAMTSKIZZE (TEIL C) ERLASSEN

### LAGEÜBERSICHT



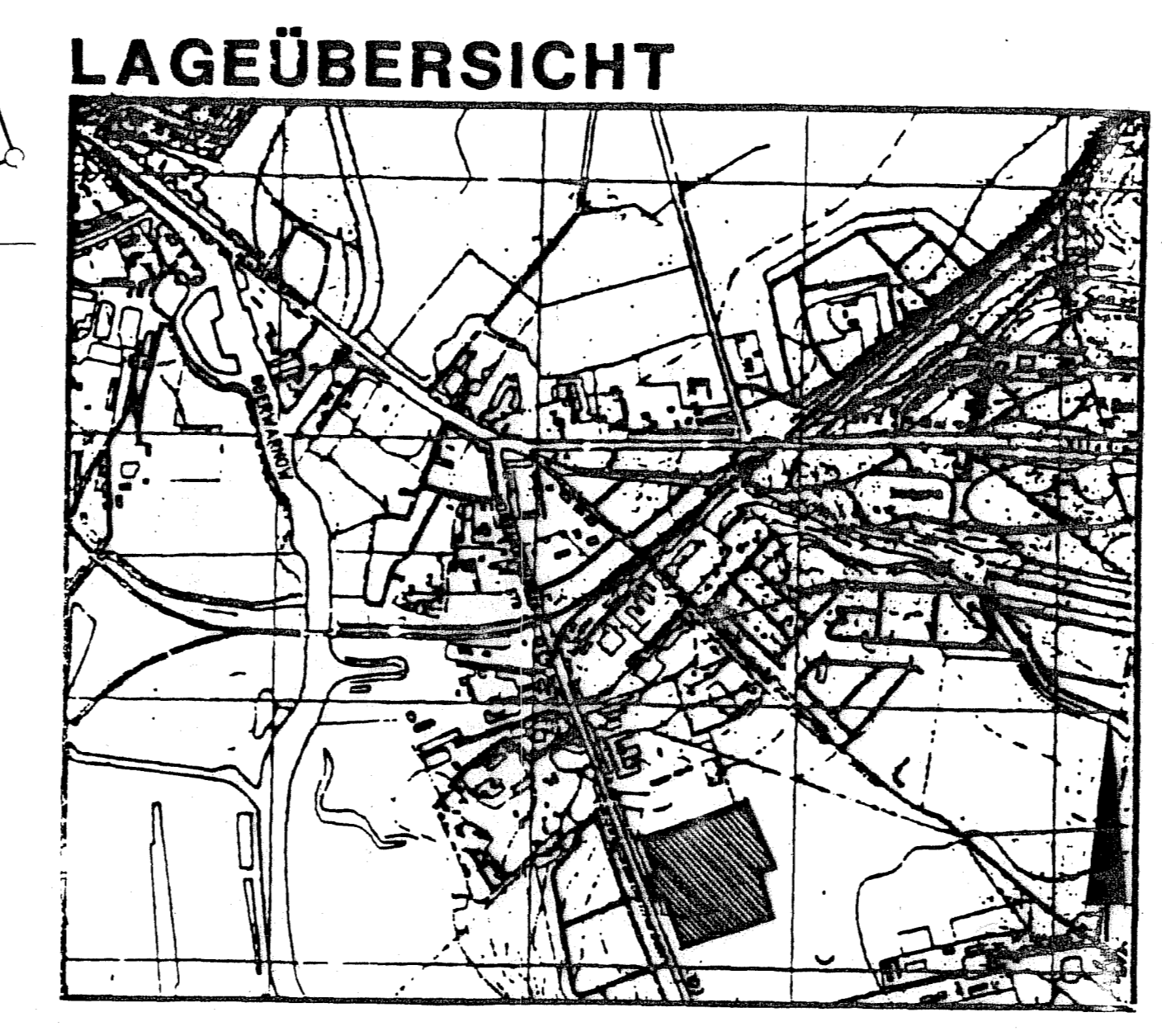
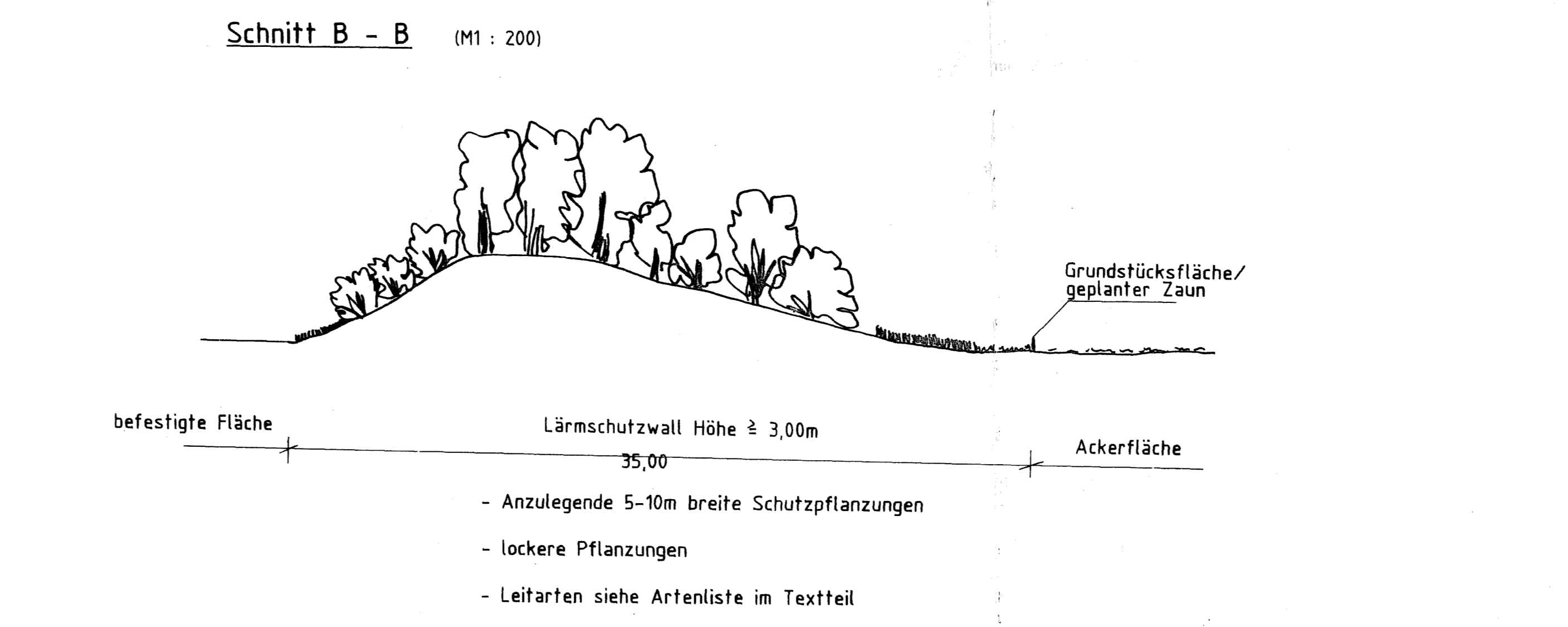
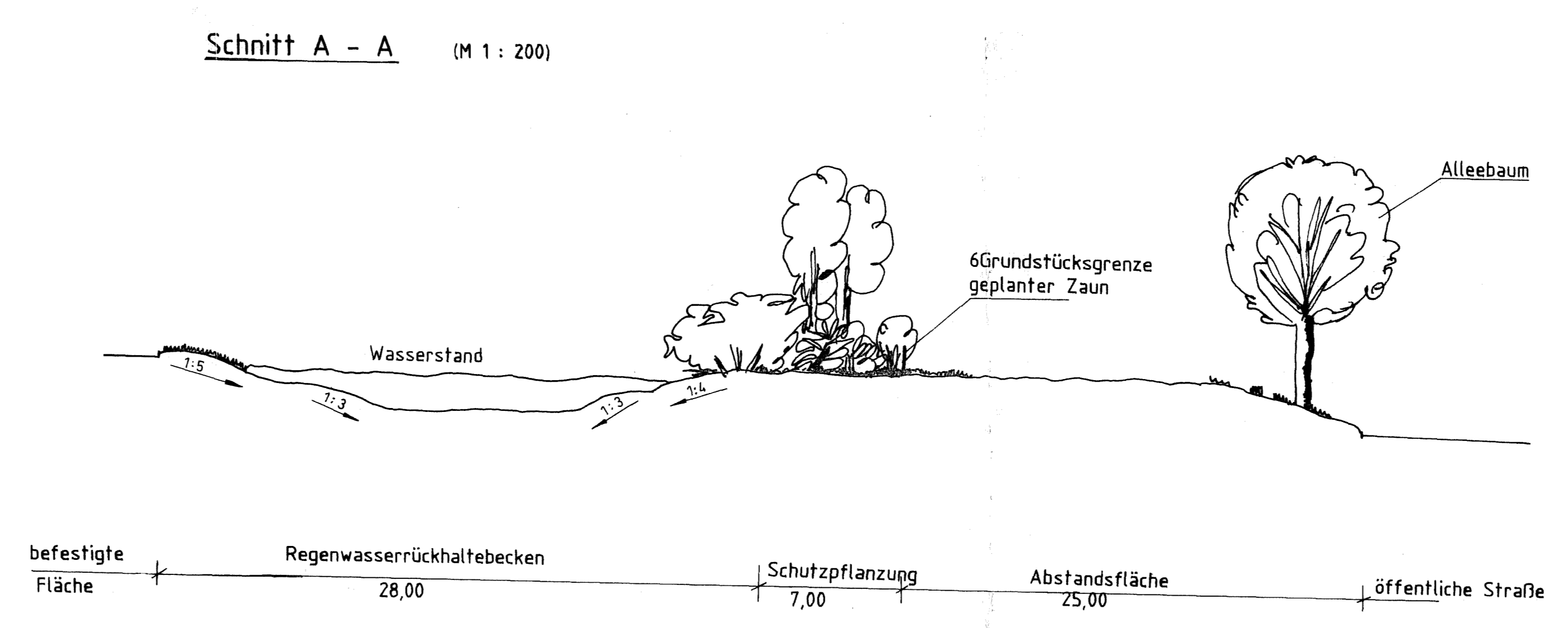
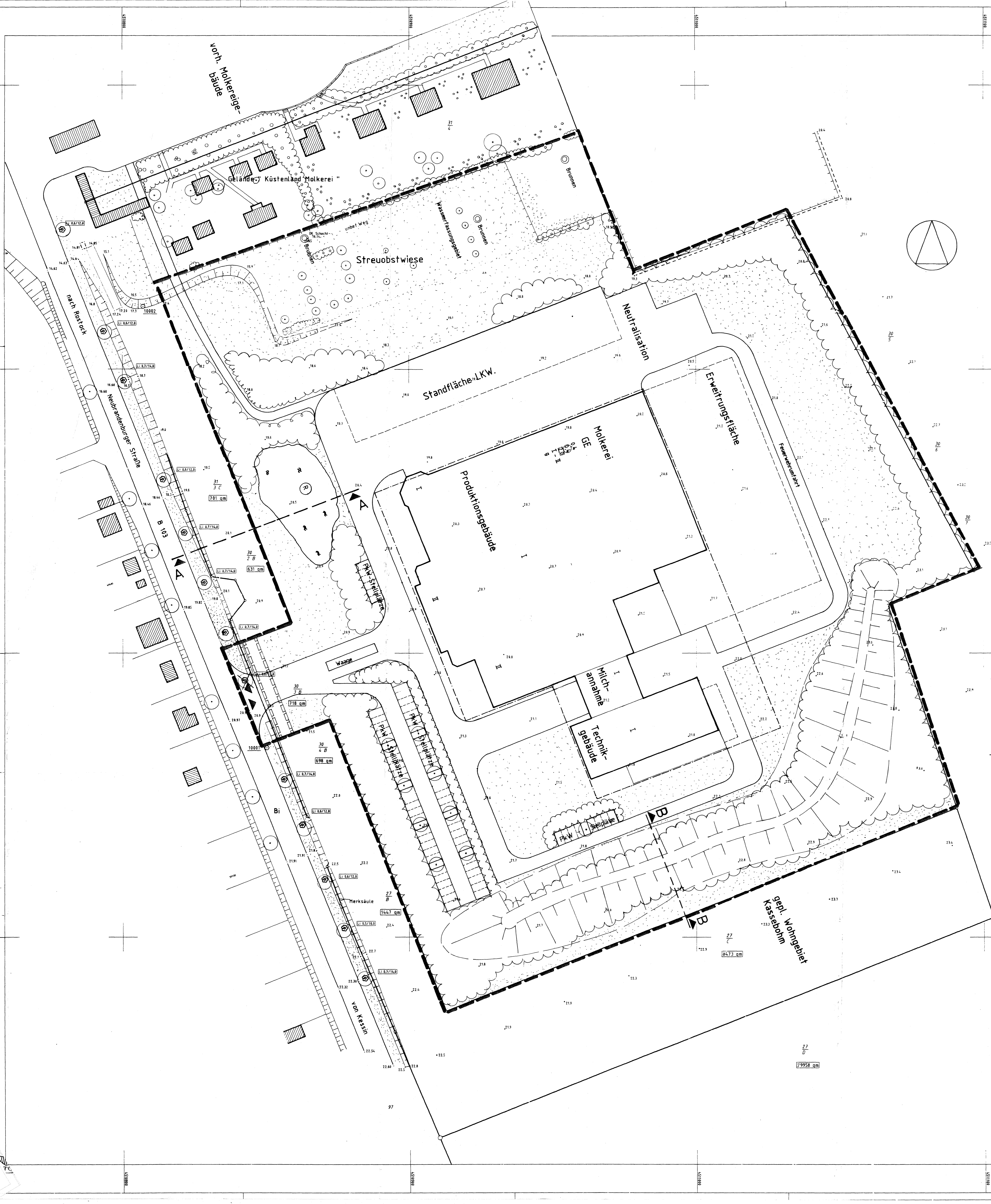
### HANSESTADT ROSTOCK

## VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

### GEWERBEGEBIET MOLKEREIGENOSSENSCHAFT "KÜSTENLAND"

ZWISCHEN DER ALTEN MÖLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE UND GEPLANTEM WOHNGEBIET KASSEBOHM

## TEIL A PLANZEICHNUNG



- I. Sonstige Darstellungen/Nachrichtliche Übernahmen**
- Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Mit Leitungsrechten Belastete Fläche
  - Straßenverkehrsfläche
  - voh. Hochbauliche Anlagen
  - GE Gewerbegebiet, Sondernutzung Molkereigenossenschaft Küstenland
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,4 Geschloflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
  - 20 Baumassezahl
  - 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>  $\geq 2,0m$
  - 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>  $\geq 2,0m$
  - 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>  $\geq 2,0m$
  - 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:  $\geq 0,2ha$
  - 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 für Naturschutzmaßnahmen außerhalb des 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).

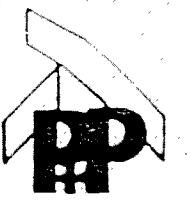
**TEIL B**

**BAUPROJEKT NORD** gmbh bpn

Projektname	Gewerbegebiet Molkereigenossenschaft
Standort	"Küstenland"
Planart	Grünordnungsplan zum Vorhaben und Erschließungsplan
Blattgröße	Festsetzungskarte
Blattzahl	2
Blattgröße	1: 500

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO PUTZGER & PARTNER



ROSTOCK

HANSESTADT ROSTOCK



# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

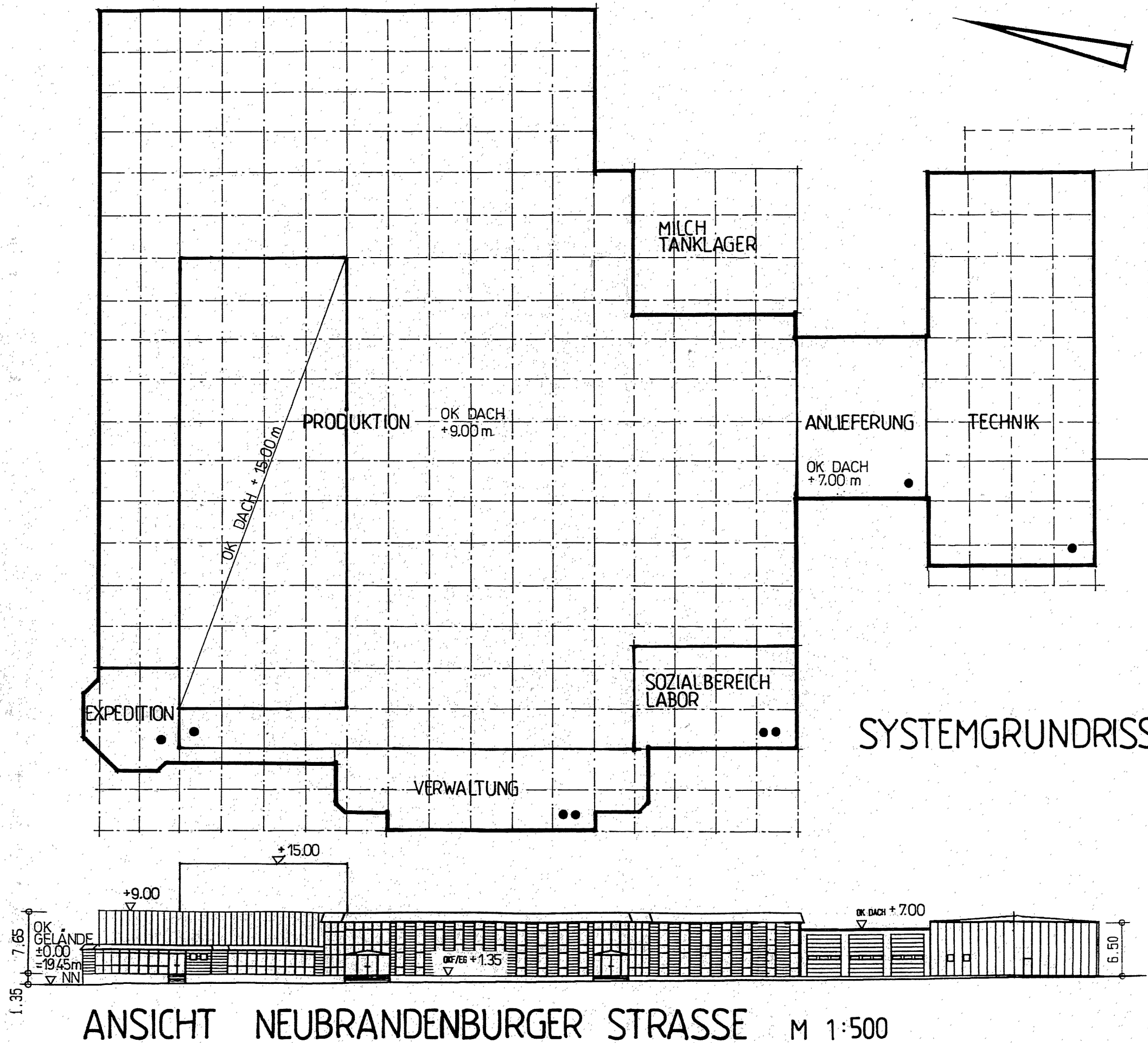
## MOLKEREIGENOSSENSCHAFT „KÜSTENLAND“

ZWISCHEN DER ALTEN MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE  
UND WOHNGEBIET KASSEBOHM

### TEIL C BAUMASSENENTWICKLUNG

OBERBÜRGERMEISTER

ROSTOCK, DEN



ANSICHT NEUBRANDENBURGER STRASSE M 1:500