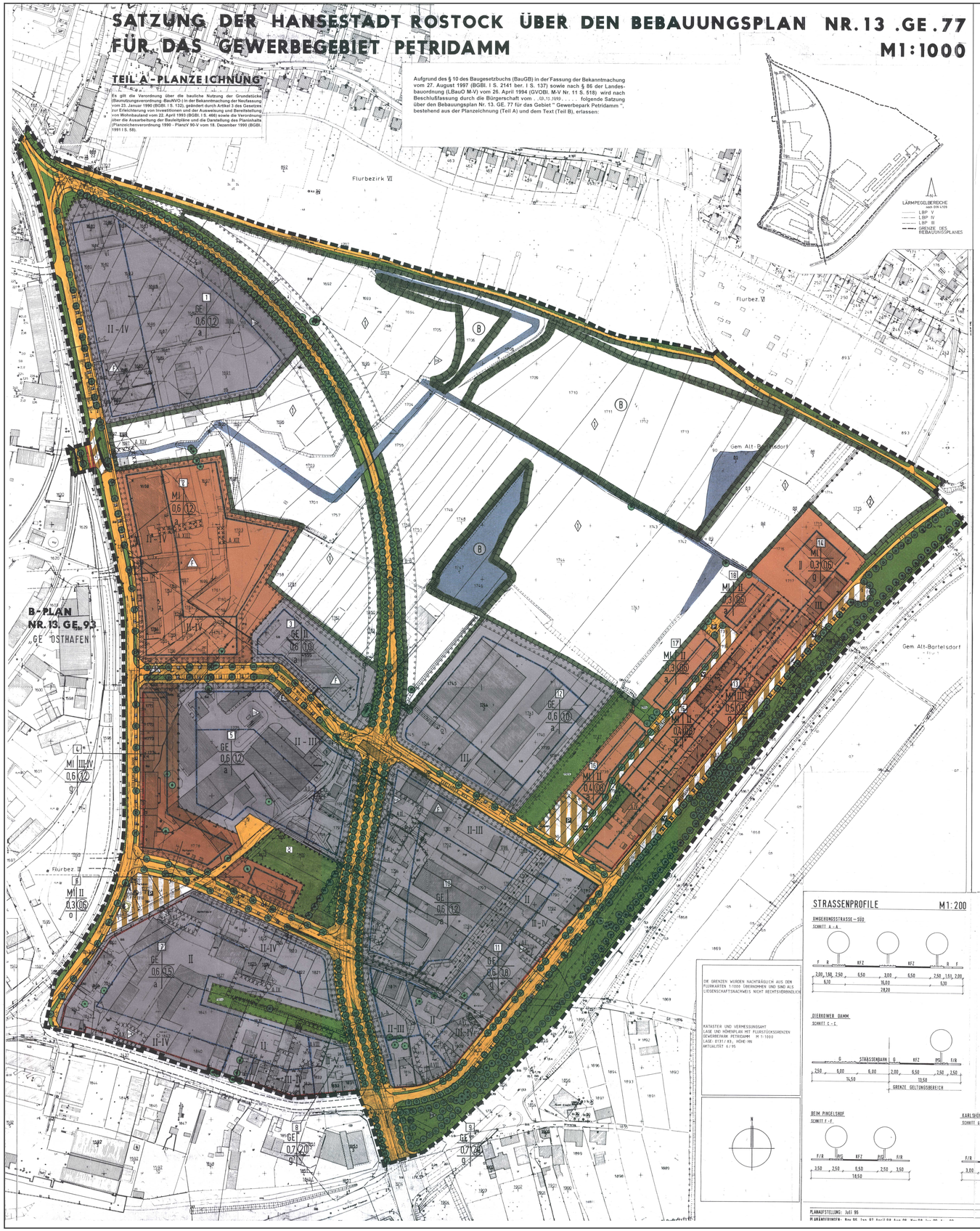
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.13 .GE.77 FÜR DAS GEWERBEGEBIET PETRIDAMM

M1:1000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

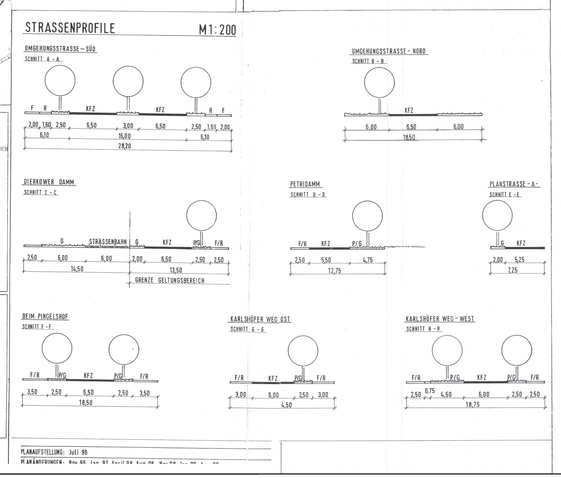
Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 bei: I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ..09.10.1999..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13. GE. 77 für das Gebiet " Gewerbepark Petridamm ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)		
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
MI	MISCHGEBIETE	§ 6	BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8	BauNVO
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17	BauNVO
(1,5)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16+17	BauNVO
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16(4)	BauNVO
II-IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS	§ 16(4)	BauNVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 9(2)	BauGB
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9(2)	BauGB
o	OFFENE BAUWEISE	§ 9(2)	BauGB
	BAULINIE	§ 9(2)	BauGB
	BAUGRENZE	§ 9(2)	BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9(1)11	BauGB
F+R	FUSS- UND RADWEG		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9(1)11	BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9(1)11	BauGB
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE / VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	§ 9(1)11	BauGB
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	§ 9(1)11	BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN		
	STRASSENBAHN		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN		
E	ELEKTRIZITÄT	§ 9(1)12	BauGB
	WASSERFLÄCHEN		
	WASSERFLÄCHEN	§ 5(2)5	BauGB
	GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZBINDUNGEN		
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9(1)15	BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9(1)15	BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG OBSTWIESE		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9(1)20	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(1)25a	BauGB
	ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN	§ 9(1)25a	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR die ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9(1)25b	BauGB
	ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN	§ 9(1)25b	BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	§ 1(4,)-1(9))	BauNVO
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9(1)24	BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN VER- UND ENTSORGUNGSträGER UND ANLIEGER	§ 9(1)21	BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN VER- UND ENTSORGUNGSträGER UND ANLIEGER	§ 9(1)21	BauGB
	BRÜCKE		
	VERSCHLUSSBAUWERK ZINGELGRABEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN OHNE BÖDEN EINHEILICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (AI – A XIV)	§ 9(5)3	BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7)	BauGB
	NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN		
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES	§ 9(6)	BauGB
B	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 20 LNatSchG M-V	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)		
	LAGEFESTPUNKT (TP) NR.333310		
4	TEILGEBIETE		
	VORHANDENE GEBÄUDE		
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	GRUNDWASSERMESSSTELLEN (GW)		
17/1	FLURSTÜCKSNUMMER		
	SICHTDREIECK		
12,0	MASSANGABE IN METERN		
	HÖHENLINIE		
	VORHANDENE GELÄNDEBÖSCHUNG		
	VESTANDBAUM		
	FLUGHINDERNISANTIKA (SIEHE TEXTZIFFER 5.13)		
	FLÄCHEN MIT BESONDERER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN		
	STRASSENQUERSCHNITT		
	WEG IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN		

STRASSENPROFILE M1:200



PLANAUFSTELLUNG: Juli 96
PLANBEARBEITUNG: Bau 66 Tel 07 Kerll 08 Bau 66 Bau 66 Tel 07 Kerll 08 Bau 66 Bau 66

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur in räumlicher und funktioneller Verbindung mit Herstellungs-, Werkungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Von ihrer jeweiligen betrieblichen Geschäftsfläche dürfen maximal 15%, höchstens jedoch bis zu 300 m² zusammengehörige Fläche zum Verkauf von Einzelhandelsartikeln genutzt werden. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 Tankstellen sind in den MI- und GE-Gebieten nicht zulässig. (§ 6 (1) V. m. § 1 Abs.5 BauNVO)

1.3 Vergnügungsstätten sind in den MI- und GE-Gebieten nicht zulässig. (§§ 6+8 I. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.4 In den Teilgebieten 1 bis 13 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB

2.1 Für die Teilgebiete 1 bis 3, 5, 7, 10 und 12 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen mit Längen über 50,0 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand gem. § 6 (1)Bau0 M-V ist einzuhalten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Für die Teilgebiete 16, 17 und 18 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten. Der seitliche Grenzabstand gem. § 6 (1)Bau0 M-V ist einzuhalten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.3 In den Teilgebieten 4, 7, 8, 9 und 11 dürfen von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise Gebäude und Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt bis zu 30,0 m um maximal 2,0 m zurücktreten. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlagen
§ 9(1) 1 BauGB

3.1 Alle Baugebiete liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Auf allen Grundstücken muß aus Gründen des Hochwasserschutzes die Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens auf mindestens 3,00 m ü. HN liegen. Diese Sockelgeschosse sind nicht auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 9 Abs. 2 und Abs. 5 Satz 1 BauGB)

3.2 Die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude ist auf die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens bezogen.

In Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Gebäudehöhen in den jeweiligen Baugebieten nicht überschritten werden:

a) Gewerbegebiete 1, 3, 5, 7, bis 12 / Mischgebiete 2, 4 und 6

zulässige Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
bis zu II	9,0 m	10,0 m
III	12,5 m	14,0 m
IV	16,0 m	17,5 m
V	19,5 m	21,0 m

b) Mischgebiete 13, 18

zulässige Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
bis zu II	6,50 m	10,0 m
III	9,00 m	14,0 m

Im Teilgebiet 14 ist ausnahmsweise für die Nutzungart Gastebetriebe für beherbergen beilegte baulche Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Nebenanlagen und Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB

4.1 In allen Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 In allen Baugebieten sind Stellplätze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.3 Nebenanlagen sind in den GE-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Grunordnerische Festsetzungen

5.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Pflanzflächen des nördlichen Straßenabschnittes der Umgehungsstraße Nord zwischen Karlshofer Weg und Dierkower Damm. Die Pflanzflächen dürfen durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.2 Entlang des nördlichen Straßenabschnitts der Umgehungsstraße Nord zwischen Karlshofer Weg und Dierkower Damm sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen (Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Arten entsprechend der Pflanzliste 2 anzulegen, die 2 m² ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die grobwüchsigeren Arten sind auf die straßenzugewandten Seite zu verwenden. Straßenzugewandt sollten die Pflanzungen einen mindestens 4,0 m breiten Krautsaum aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" nördlich des Verkehrsknotens Umgehungsstraße Süd / Beim Pingelshof ist als Grünfläche mit Obstbäumen zu erhalten und zu entwickeln. Im Bereich der Pflanzflächen sind Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.4 Die öffentliche Grünfläche zwischen Petridamm und Rovershäger Chaussee (B105) ist, mit Ausnahme der Pflanzflächen, als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Pflanzflächen sind je 2 m² ein Strauch und je 250 m² ein Baum entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen sind Pflanzgruben in einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen an den Straßen lärmgeb. standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.5 Auf den privaten Grundstücksflächen sind in den Teilgebieten 1 - 10 und 12 innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen und dauernaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.6 Auf der an die Teilgebiete 7 und 8 angrenzenden privaten Grünfläche sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je 2 m² ein Strauch und je 500 m² ein Baum entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.7 Je angefangene 300 m² Grundfläche gem. BauNVO sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen.
Bei Erhaltung je eines nicht in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Baumes kann auf die Neupflanzung von je zwei Bäumen verzichtet werden. Bei Entfernung eines nicht zur Erhaltung festgesetzte Baumes aber durch Planzeichnung dargestellten Bestandsbaumes ist eine Ersatzpflanzung von drei Bäumen in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.8 Die zu erhaltenen Einzelbäume sind bei ihrem natur bedingten Abgang durch einen hochstämmigen Laubbaum in gleicher Art mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.9 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur hochstämmige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm anzupflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 12,0 m² betragen. Die Stammbereiche sind mit Schilfig- und Kletterpflanzen (wie z. B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Schlingknöterich) zu bepflanzen.
Einfriedungssäulen aus Stahl müssen einen Abstand vom 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Einfriedungsbäumen muß bepflanzt werden.

5.10 Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehenden Leitriebe, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Baumhasel	Corylus colurna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Robinie	Rubinia pseudocacia
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Felsenbirne	Amelanchier lrubicosa
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Korneliskirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarze Johannesbeere	Ribes nigrum
Blut-Johannesbeere	Ribes sanguineum
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus ideaus
Öhrwelde	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.11 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind:

a) die mit der Nummer 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen im Gebiet der Zingelwiesen sind als naturnahe Feuchtwiesen mit Röhrichtzonen und Pufferbereichen aus Ruderalvegetation und Wiese zu erhalten. Die Gewässerqualität so zu lenken, daß eine weitere Vertrocknung der Fläche vermieden wird.

b) der Zingelgraben als naturnaher Gewässerlauf mit Röhrichtsaum und Feuchtwiese zu gestalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.12 Den durch die Neubebauung in den Mischgebieten Nr. 16, 17 und 18 entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist auf der mit der Nummer 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Fläche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung als Ausgleich der Rückbau der 6 Gärten auf dem Flurstück 171/52 am Petridamm und die Umwandlung dieser Fläche in eine extensive Wiese zugeordnet. (§ 9 Abs.1a BauGB)

5.13 Die im Plan mit einem "F" (in einem aufrechten Dreieck) gekennzeichneten Gebäude sind Quartiere von in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Fledermausarten. Alle baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind daher im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Bei Veränderungen oder Abriss der Gebäude sind die Auswirkung der Störung zu quantifizieren und notfgerlaß im Rahmen der Baumaßnahme geeignete Ersatzmaßnahmen in entsprechendem Umfang anzubieten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 13 Abs. 4 LNatSchG)

5.14 Die Zingelwiese ist Lebensraum von in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Vogelarten. Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich sind in den Zeitraumen von März bis September nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine maßgeblichen Beeinträchtigungen für nachgewiesene Brutvorkommen zu erwarten sind. Ersatzmaßnahmen sind durchzuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 13 Abs. 4 LNatSchG)

5.15 Entlang des nördlichen Straßenabschnittes der Umgehungsstraße Nord zwischen Karlshofer Weg und Dierkower Damm sind für die Straßenbeleuchtung nur der Einsatz von geschlossenen abgeschirmten Natriumdampf - Niederdruckflampen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 13 Abs. 4 LNatSchG)

5.16 Für die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten im öffentlichen Bereich ist eine dreijährige Fertigungs- und Entwicklungspflege durchzuführen (§ 9(1)25 (2) BauGB.)

Lärmschutz
§ 1 (4) 2 BauNVO, § 9 (1) 24 BauGB

6.1 Innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L''_{WA}) nicht überschreiten. Es werden folgende Werte festgesetzt:

Teilgebiete / Nutzungsart	L''_{WA} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
TG 1 / GE	62	47
TG 3 / GE	65	45
TG 5 / GE	58	43
TG 7 / GE	64	48
TG 8 / GE	65	46
TG 9 / GE	65	45
TG 10 / GE	59	43
TG 11 / GE	59	44
TG 12 / GE	65	53

(1) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie von vergleichbaren öffentlichen Anlagen.
(§ 1 (4) 2 BauNVO)

6.2 Im gesamten Geltungsbereich sind bauliche Vorkehrungen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Dieser Schallschutz muß auf der Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB erfolgen:

1) durch eine Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung in der Form, daß die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume zu der maßgeblichen verkehrsfahrt abgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren sind
2) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Fassaden

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmaß des Außenbauteile $R_{w,res}$ [dB(A)]	
	[dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Krankenanstalten und Schulen	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	45

Für die von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle abgewandten Gebäudeseite dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile

- bei offener Bebauung um 5 dB
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB

gemindert werden.

6.3 An Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich III und höher sind zum Schutz der Nachtruhe Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.4 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche an der Umgehungsstraße Nord ist an der oberen nördlichen Seite eine Lärmschutzwand von mindestens 3,50 m Höhe zu errichten. (§ 9 (1) 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 86 (1) 1 LBauO M-V

7.1 In allen Baugebieten sind für die Gestaltung der Außenflassaden reflektierende und glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leuchtfarben nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.2 In den Teilgebieten 13 bis 18 der MI-Gebiete müssen die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen in Vorsprungsweise oder mit einer glatten Außenputzfläche, gestaltet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.3 In den GE-Gebieten darf die Dachneigung der Hauptbaukörper maximal 30° betragen. Die Dachneigung kann bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Von und Anbauten) einen Neigungswinkel von bis zu 45° aufweisen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.4 In den MI-Gebieten darf die Dachneigung der Hauptbaukörper betragen:

a) in dem Teilgebiet 13 von 30° bis 45°
b) in dem Teilgebiet 14 von 10° bis 45°
b) in den Teilgebieten 15 bis 18 von 10° bis 45°

(§ 86 Abs. 1 Nr 1 LBauO M-V)

7.5 Die Oberkante von:

a) Vorbauwänden, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten
b) freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 10,0 m über Oberkante Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

(§ 86 Abs. 1 Nr 1 LBauO M-V)

7.6 In den GE-Gebieten und den Teilgebieten 2, 4 und 6 sind nicht transparente Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, auf je 2,0 Bim Länge mit mind. einer Kletterpflanze zu begrünen.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
Stellplatzanlagen und der Einfriedigungen
§ 86 (1) 4 LBauO M-V

8.1 In allen Baugebieten sind die Stellplatzflächen für KFZ mit wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Ökosteinen/steinen, Grandbelägen o. ä.) oder Pflastersteinen mit hohem Fugenanteil zu befestigen. Stellplätze für LKW können hiervon ausgenommen werden.

8.2 In allen Baugebieten sind die ebenerdigen Stellplatzanlagen durch Pflanzflächen zu gliedern. Die Stellplatzabschnitten dürfen nur aus Gruppen mit bis zu 8 Stellplätzen bestehen.
Je angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 12,0 m² betragen.

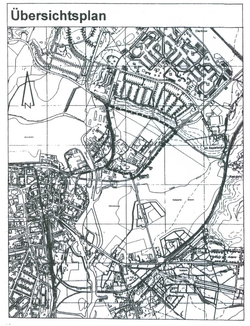
8.3 In den GE- Gebieten dürfen Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe bis zu 2,0 m aufweisen. Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken aus einheimischen Sträuchern oder Stahlkonstruktionen aus vorgefertigten Gittermatten zu verwenden, die zur Berankung geeignet sind. Die Stahlstäbe sind mit Schilfig- und Kletterpflanzen (wie z. B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Schlingknöterich) zu bepflanzen.
Einfriedungssäulen aus Stahl müssen einen Abstand vom 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Einfriedungsbäumen muß bepflanzt werden.

8.4 In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert oder mit einem Sichtschutz umgeben sein, der in Material und Farbe den Betriebsgebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen von mind. 1,25 m Höhe zulässig.

Hinweis

- Bei geplantem Abriß der mit einem "F" (in einem aufrechten Dreieck) gekennzeichneten Gebäude ist sechs Wochen vor Beginn der Artenschutzbauaffrage der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Die gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GW) sind dauernaft zu erhalten.
- Die Verursacher von Bodenengriffen haben im Vorfeld oder im Zusammenhang mit den Schadstartbeten archäologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Diese sind mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde / Bodendenkmalpflege nach § 4 Abs. 2/4, § 6 Abs. 5 und 7 DschG M-V (GVbl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) abzustimmen und zu organisieren.

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtischen Anzeiger am 17.12.1993 erfolgt.**

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

3. **Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.12.1998 durchgeführt worden.**

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

4. **Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

5. **Die Bürgerschaft hat am 21.01.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13. GE. 77 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. **Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13. GE. 77, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.1999 bis zum 06.04.1999 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 geltend gemacht werden können, im Städtischen Anzeiger am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

7. **Der katasternäßige Bestand am 01.07.1996 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, 29.11.1999 (Siegelabdruck) Amt für Kataster

8. **Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**

Rostock, 06.12.1999 (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

9. **Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13. GE. 77 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.**
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, 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.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. 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 am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. **Der Bebauungsplan Nr. 13. GE. 77, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.11.1999 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 03.11.1999 gebilligt.**

Rostock,06.12.1999 (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 Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.**

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

12

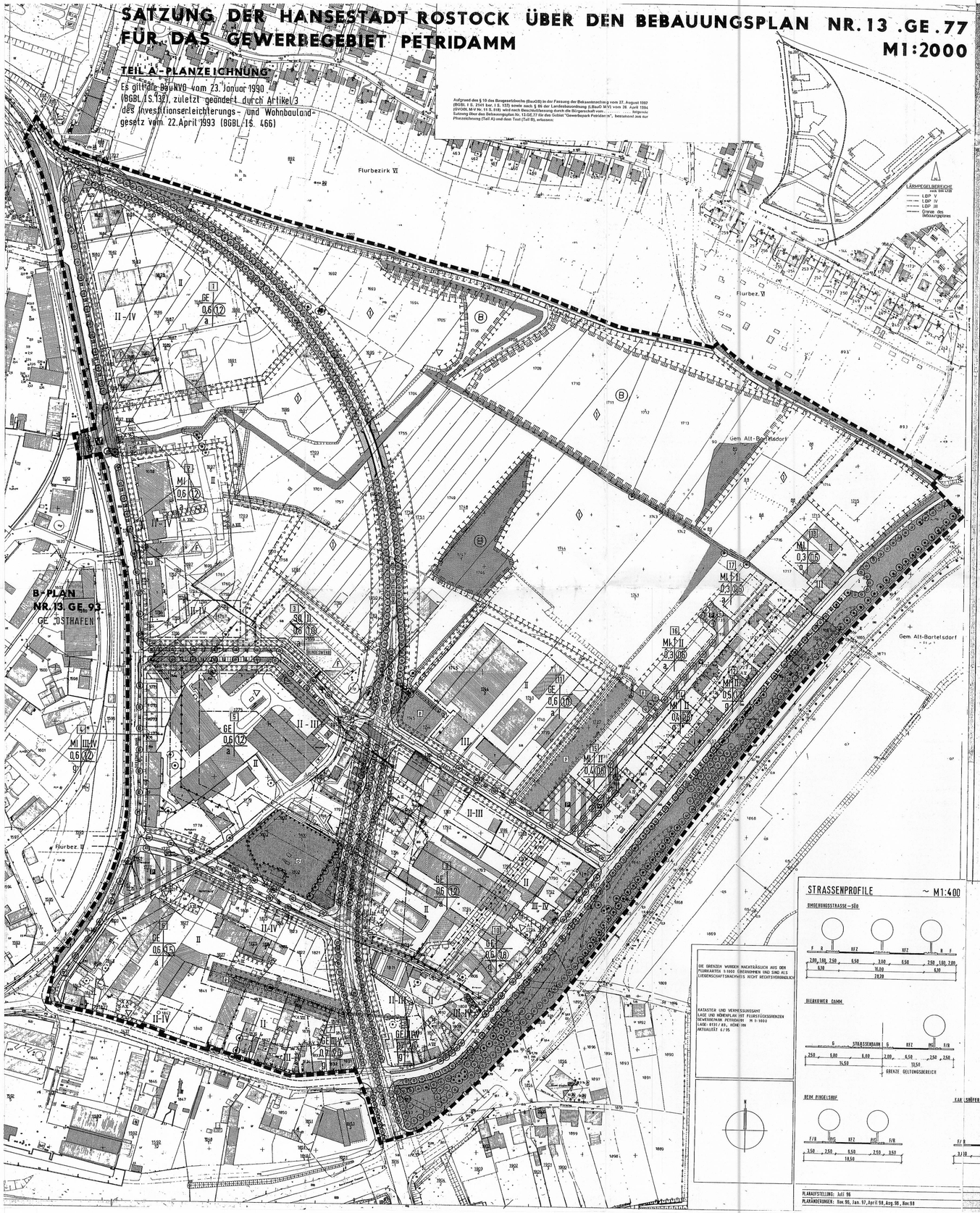
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 .GE .77 FÜR DAS GEWERBEGEBIET PETRIDAMM

M1:2000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

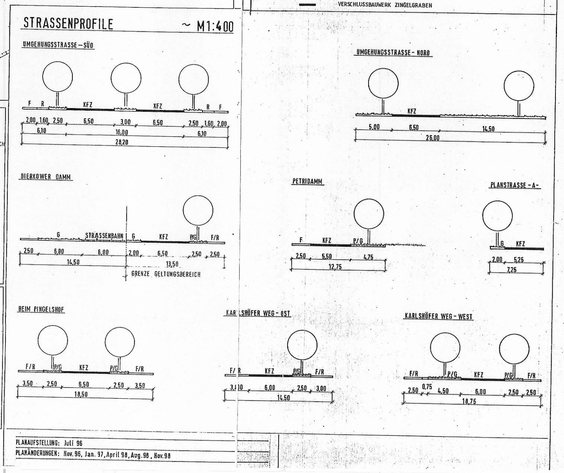
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 bzw. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.GE.77 für das Gebiet "Gewerbepark Petridamm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7) BauGB
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE (s.B. BURGERHOF)	§ 11 BauNVO
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
(15)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16(4) BauGB
II-IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS	§ 16(4) BauGB
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22(2) BauGB
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22(2) BauGB
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22(2) BauGB
	BAULINIE	§ 23(2) BauGB
	BAUGRENZE	§ 23(3) BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEREICHSFLÄCHEN	§ 9(1)11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9(1)11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9(1)11 BauGB
BH	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE / PARKGARAGENBESITZER BERECH. GE(H) - UND SO(HO)	§ 9(1)11 BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN	
	STRASSENBAHN	
	WASSERFLÄCHEN	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9(1)16 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZBINDUNGEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15 BauGB
G	ZWECKBESTIMMUNG: GÖSTWESE	§ 9(1)15 BauGB
P	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9(1)20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(1)25a BauGB
	ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN	§ 9(1)25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9(1)25b BauGB
	ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN	§ 9(1)25b BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES	§ 9(6) BauGB
(B)	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 20 LNatG SchMV
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN VER- UND ENTSORGUNGSträGER UND ANLIEGER	§ 9(1)21 BauGB
	MIT GEH, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN VER- UND ENTSORGUNGSträGER UND ANLIEGER	§ 9(1)21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9(1)10 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DEREN ÖRTLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND	§ 9(5)3 BauGB
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9(1)24 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	TEILGEBIETE	
	VORHANDENE GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	GRUNDWASSERMESSSTELLEN (GW)	
17,51	FLURSTÜCKNUMMER	
	SICHTDREIECK	
35,00	MASSANGABE IN METERN	
	HÖHENLINIE	
	VORHANDENE GELÄNDEBÖSCHUNG	
	BESTANDSBAUM	
	FLEDERMAUSQUARTIER (SIEHE TEXTSPEZIF. S.13)	
	FLÄCHEN MIT BETEIGBEREN ABPFLANZUNGSFESTSETZUNGEN	
	WEG IN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHEN	
	BRÜCKE	
	VERSCHLUSSMAUERWK ZINKÖLGRABEN	

STRASSENPROFILE ~ M1:40



PLANAUFSTELLUNG: Juli 96
PLANÄNDERUNGEN: Nov 96, Jan. 97, April 98, Aug. 98, Nov. 98

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur in räumlicher und funktionaller Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Von ihrer jeweiligen betrieblichen Geschoßfläche dürfen maximal 10%, höchstens jedoch bis zu 200 m² zusammengehörige Fläche zum Verkauf von Einzelhandelsartikeln genutzt werden. (§ 1 Abs. 5+9 BauNVO)

1.2 In den MI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 500 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5+9 BauNVO)

1.3 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§§ 6+8 i.V. m. § 1 Abs. 5+9 BauNVO)

1.4 Tankstellen sind in den MI-Gebieten nicht zulässig. (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 In den Teilgebieten 1 bis 11 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Für die Teilgebiete 1 bis 3, 5, 6, 9 und 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen mit Längen über 50,0 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand gem. § 6 LBauO M-V ist einzuhalten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Für die Teilgebiete 15 bis 17 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten. Der seitliche Grenzabstand gem § 6 LBauO M-V ist einzuhalten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.3 In den Teilgebieten 4, 6, 7, 8 und 10 dürfen von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise Gebäude und Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt bis zu 50,0 m um maximal 2,0 m zurücktreten. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) 3 BauGB)

3.1 Bei Gebäuden, die bis in der Planzeichnung gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereich errichtet werden, muß der Fußbodenrohbau mindestens auf 3,00 m ü. NN liegen. Diese Sockelhöhe darf nicht auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 9 Abs. 2 und § BauGB)

3.2 Die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude ist auf die Höhe des Erdgeschoßfertigfußboden festgelegt.
In Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse darf die folgende Gebäudehöhen in den jeweiligen Baugebieten nicht überschritten werden:

a) Gewerbegebiete 1, 5 bis 11 / Mischgebiete 2 und 4 / Sondergebiet 3

zulässige Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I - II	8,0 m	10,0 m
III	12,5 m	14,0 m
IV	16,0 m	17,0 m
V	18,5 m	21,0 m

b) Mischgebiete 12 bis 17

zulässige Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I - II	6,50 m	10,0 m
III	9,00 m	14,0 m

(§ 18 Abs. 1+2 BauNVO)

4. Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 In allen Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 In allen Baugebieten sind Stellplätze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.3 Nebenanlagen sind in den GE-Gebieten und dem sonstigen SO-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Pflanzflächen des nördlichen Straßenabschnitts der Umgehungsstraße Nord zwischen Karlsdorfer Weg und Dierkower Damm. Die Pflanzflächen dürfen durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.2 Entlang des nördlichen Straßenabschnitts der Umgehungsstraße Nord zwischen Karlsdorfer Weg und Dierkower Damm sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Arten entsprechend der Pflanzliste 2 anzulegen. Je 2 m² ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die großwüchsigen Arten sind auf der straßenzugewandten Seite zu verwenden. Straßenabgewandt sollen die Pflanzungen einen mindestens 4,0 m breiten Kraubaum aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a und b BauGB)

5.3 Die öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Teilgebiet 5 wurdich des Verkehrskreuzes Umgehungsstraße Süd / Beim Pingelshof / Biebkrwer Damm ist Obstbaumen zu erhalten und zu entwickeln. Im Bereich der Pflanzflächen sind Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.4 Die oberirdische Ostleitung zwischen Petridamm und Rövershäger Chausee (B105) ist mit Ausnahme der Pflanzflächen, als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Pflanzflächen sind je 2 m² ein Strauch und je 250 m² ein Baum entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Für die zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume und sowie es nicht um Beispielbäume der Alleepflanzungen an den Straßen handelt, standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.5 Auf den privaten Grundstücksflächen sind:
- im Teilgebiet 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 4

innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.6 Auf der in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzten Fläche der Gewerbegebiete 0,7,20 ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je 2 m² ein Strauch und je 200 m² ein Baum entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.7 Je angefangene 300 m² Grundfläche gem. BauNVO sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen.
Bei Einhaltung je eines nicht in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Baumes kann auf die Neupflanzung von je zwei Bäumen verzichtet werden. Bei Einführung eines nicht zur Erhaltung festgesetzte Baumes aber durch Planzeichnung dargestellten Bestandsbaumes ist eine Ersatzpflanzung von drei Bäumen in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.8 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei ihrem möglichen natürlichen Abgang durch einen heimischen Laubbaum in gleicher Art mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.9 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur hochstämmigen Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm, 12 m! baumschiebe, anzupflanzen. Die Pflanzung ist in der Regel in der Zeit von Oktober bis April vorzunehmen. Eine Verschiebung der Baumscheibe bis zu 3,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

5.10 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind:

a) die mit der Nummer 1 (in einer Reihe) gekennzeichneten Flächen im Gebiet der Zingelsteinwiesen sind als naturnahe Feuchtwiesen mit Röhrichtzonen und Pufferbereichen aus Ruderalvegetation und Wiese zu erhalten. Die Gehölzsukzession ist so zu lenken, daß eine weitere Verbuschung der Fläche vermieden wird.

b) der Zingelsteinbach als naturnaher Gewässerauf mit Röhrichtsaum und Feuchtwiese zu gestalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.11 Pflanzliste 1
Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehenden LeitTrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Baumhasel	Corylus colurna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Robinie	Robinia pseudocacia
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2
Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm)

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Felsenbirne	Amelanchier lorifocea
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Steinbrech	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus catharcica
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarze Johannesbeere	Ribes nigrum
Blut-Johannesbeere	Ribes sanguineum
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Ohrweide	Salix aurita
Salweide	Salix capreа
Grau-Weide	Salix cinerea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.12 Den durch die Neubebauung in den Mischgebieten Nr. 15, 16 und 17 entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist als Ausgleich der Rückbau der 4 Bäre: Fläst 375/2 am Petridamm und die Umwandlung dieser Fläche in eine extensive Wiese zugeordnet. Die Verteilung der Ausgleichsfläche ist entsprechend der Eingriffsbereichsfläl:

- Mischgebiet Nr. 15: 45% Flächenanteil
- Mischgebiet Nr. 16: 33% Flächenanteil
- Mischgebiet Nr. 17: 22% Flächenanteil

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

5.13 Die In Plan mit eiseen "P" (in einem aufrechten Dreieck) gekennzeichneten Gebäude und Quartiere von in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Fledermausarten. Alle baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind daher im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Bei Veränderungen oder Abriss der Gebäude sind die Anlockung der Störung so quartiersfern und zeitgerecht im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Ersatzquartiere in entsprechenden Umfang auszulasten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 13 Abs. 4 LNatSchG)

5.14 Die Zingelsteine ist unterstanden von in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Vogelarten. Straßenbaumaßnahmen im Bereich sind in den Zeitraum von März bis September nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine maßgeblichen Beeinträchtigungen für nachgewiesene Vogelbrutplätze zu erwarten sind. Ersatzmaßnahmen sind durchzuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 13 Abs. 4 LNatSchG)

5.15 Entlang des nördlichen Straßenabschnittes der Umgehungsstraße Nord zwischen Karlsdorfer Weg und Dierkower Damm sind für die Straßenbegleitgrün nur der Einsatz von gerahmtel zu Roster abstrahlenden Natriumdampf - Niederdruckstablampen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 13 Abs. 4 LNatSchG)

6. Lärmschutz

6.1 Innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete sowie dem Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W'' nicht überschreiten. Es werden folgende Werte festgesetzt: § 1(4-7) BauNVO

Teilgebiete / Nutzungsart	L_W'' dB(A)/m²	
	tags	nachts
TG 1 / GE	62	47
TG 3 / SO	65	45
TG 5 / GE	58	45
TG 7 / GE	64	48
TG 8 / GE	65	49
TG 9 / GE	59	45
TG 10 / GE	59	44
TG 11 / GE	65	53

6.2 Im gesamten Geltungsbereich sind bauliche Vorkehrungen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Dieser Schallschutz muß auf der Grundlage des ERTRÄGE BauGB erfolgen:

1) durch eine Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung in der Form, daß die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume zur der Immissionsseiten bis zu orientieren sind
2) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Fassaden

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,res}$ [dB(A)]	
	[dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Für die von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle abgewandten Gebäudeseite dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile

- bei offener Bebauung um 5 dB
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB

gemindert werden.

6.3 An Gebäuderäumen mit Lärmpegelbereich III sind hoher sind zum Schutz der Nachtruhe Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

6.4 An der Umgehungsstraße Nord ist an der ebenen ortsfrischen Seite eine Lärmschutzwand von 95,0 m Länge, 5,5m hoch, zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1 BauO M-V

7.1 In allen Baugebieten sind für die Gestaltung der Außenfassaden reflektierende und glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leuchtfarben nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasblöcken. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.2 In den Teilgebieten 12 bis 17 der MI-Gebiete müssen die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen in Verblendmauerwerk oder mit einer glatten Außenputzschicht, gestaltet werden. Die Gebäude sind in Bunt Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.3 In den GE-Gebieten und dem SO-Gebiet darf die Dachneigung der Hauptbaukörper 45° nicht überschreiten. Die Dachneigung kann bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Vor- und Anbauten) einen Neigungswinkel von bis zu 45° aufweisen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.4 In den MI-Gebieten darf die Dachneigung der Hauptbaukörper betragen:

a) in den Teilgebieten 12 und 13 30° bis 45°
b) in den Teilgebieten 15 bis 17 10° bis 45°

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.5 Die Oberkante von:

a) Wartearealgen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten
b) freistehenden Wartearealgen darf eine Höhe von 10,0 m über Oberkante Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.6 In den GE-Gebieten und den Teilgebieten 2 bis 4 sind nicht transparente Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, auf je 2,0 8m Länge mit mind. einer Kletterpflanze zu begrünen.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedungen
(§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

8.1 In allen Baugebieten sind die Stellplatzflächen für KFZ mit wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Drainfugenpflaster o. ä.) oder Pflasterungen mit fugenen Pflastersteinen zu befestigen. Stellplätze für LKW können hiervon ausgenommen werden.

8.2 In allen Baugebieten sind die ebenerdigen Stellplatzanlagen durch Pflanzflächen zu gliedern. Die Stellplatzbuchten dürfen nur aus Gruppen mit bis zu 8 Stellplätzen bestehen.
Je angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 12,0 m² betragen.

8.3 In den GE- und SO-Gebieten dürfen Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe bis zu 2,0 m aufweisen. Als Einfriedungen sind nur heimische Hecken aus einheimischen Sträuchern oder Stahlnetzmatten aus vorgefertigten Gittermatten zu verwenden. Die Matten müssen grün gestrichen sind. Die Stahlstäbe sind mit Schling- und Kletterpflanzen (wie z. B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Schlingknöterich) zu bepanzen.
Einfriedungsräume aus Blatt müssen einen Abstand von 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Einfriedungsräumen muß begrünt werden.

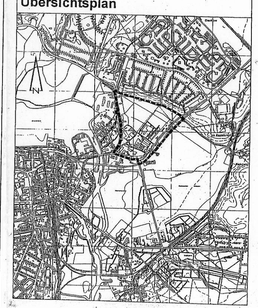
8.4 In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert oder mit einem Sichtschutz umgeben sein, der in Material und Farbe den Bebäudegebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen von mind. 1,25 m Höhe zulässig.

Hinweis:

- Bei geplanten Abriß der mit einem "F" (in einem aufrechtem Dreieck) gekennzeichneten Gebäude ist sechs Wochen vor Beginn der Arbeitsschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Das gesamte Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich.
- Die gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GW) sind dauerhaft zu erhalten.

13SE77

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 02.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtischen Anzeiger am 17.12.1993 erfolgt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 Bebauungsplanes Nr. 13. GE. 77 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13. GE. 77, 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 am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 KV-Amtes Im Auftrag

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 Bebauungsplanes Nr. 13. GE. 77 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, 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.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. 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 am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

10. Der Bebauungsplan Nr. 13. GE. 77, 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 Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

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 Bebauungsplanes Nr. 13. GE. 77 sowie die Stelle, bei 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.13.GE.77 DER HANSESTADT ROSTOCK