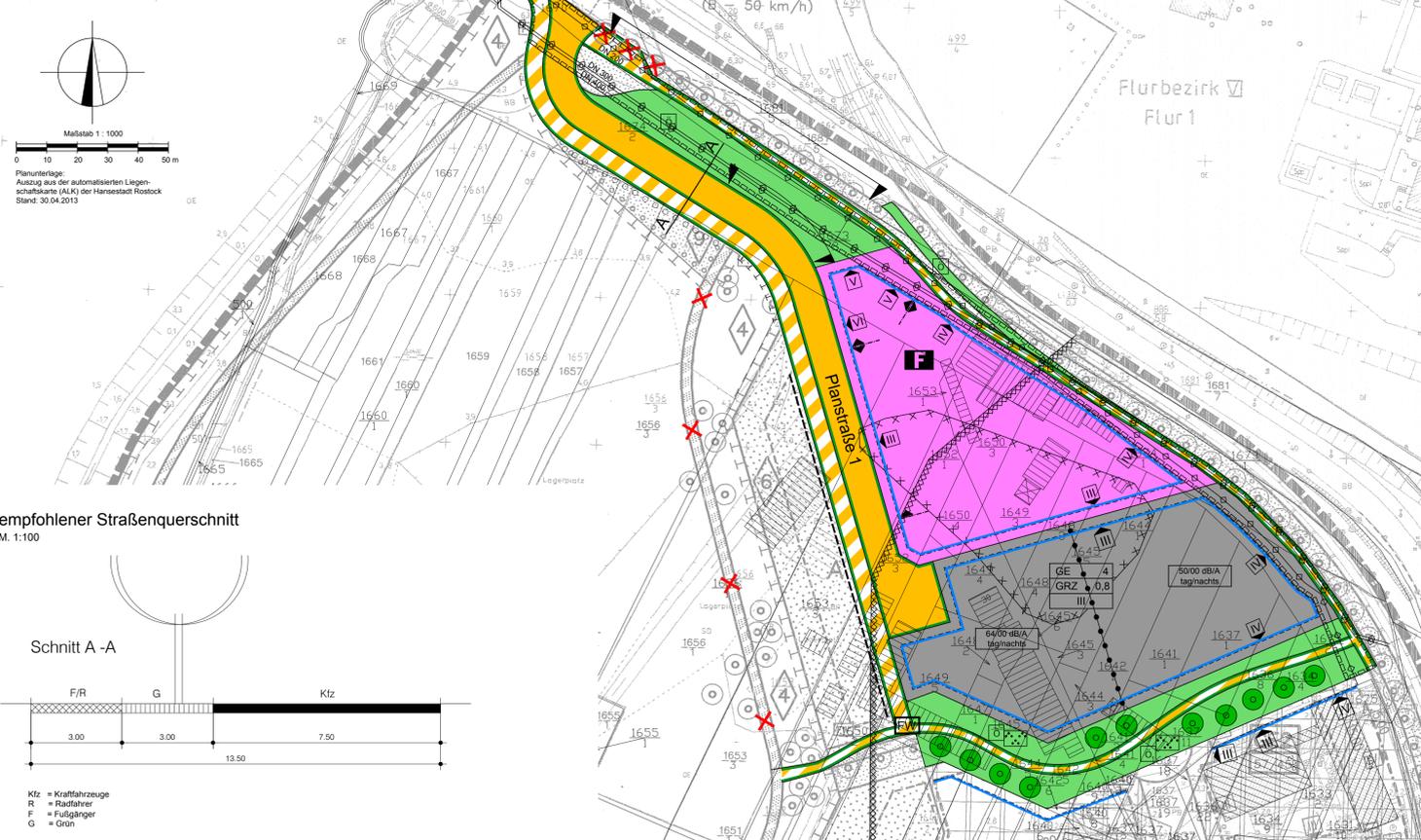


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13.GE.93 "GEWERBEGEBIET OSTHAFEN"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### 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 2. Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

- Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 29.11.2000 bekanntgemachten Planfassung
- | Planzeichen   | Erläuterung                          | Rechtsgrundlage                       |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>   |                                      |                                       |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  |                                      |                                       |
| <b>GE</b>   | Gewerbegebiete                       | (§ 8 BauNVO)                          |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   |                                      |                                       |
| GRZ   | Grundflächenzahl                     | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| III   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |                                       |
| <b>BAUGRENZEN</b>   |                                      |                                       |
|   | Baugrenze                            | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) |
| <b>EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN</b> |                                      |                                       |
|   | Flächen für den Gemeinbedarf         | (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)   |
| <b>F</b>  | Feuerwehr                            |                                       |

- |                    |   |   |
|--------------------|---|---|
|                    | Straßenverkehrsflächen  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)    |
|                    | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |   |
|                    | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |   |
| <b>P</b>           | Öffentliche Parkfläche  |   |
| <b>FW</b>          | Fuß- und Radweg   |   |
|                    | Entfallender Fuß- und Radweg  |   |
|                    | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) |
|                    | Bereich einer Alarmanfahrt der Feuerwache Ost   |   |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> |   |   |
|                    | Grünflächen   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)    |
|                    | öffentlich  |   |
|                    | Parkanlage  |   |
|                    | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)    |
|                    | Entfallende Bäume   |   |

- |                                      |   |                                     |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
|                                      | Emissionskontingente tag/nachts in dB(A)  |                                     |
|                                      | Lärmpegelbereich für die Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen   |                                     |
|                                      | Abgrenzung der Gültigkeit von Lärmpegelbereichen innerhalb von überbaubaren Flächen   |                                     |
| <b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>           |   |                                     |
|                                      | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser erforderlich sind (hochwassergefährdeter Bereich) | (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) |
|                                      | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  | (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) |
| <b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>        |   |                                     |
|                                      | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten  | (§ 1 Abs. 4 BauNVO)                 |
|                                      | Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (zugunsten der Versorgungsträger)   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)           |
| <b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> |   |                                     |
|                                      | unterirdische Schmutzwasserdruckleitung   |                                     |

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 08.07.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### TEIL B TEXT

- Die Festsetzung I 1.5 wird Festsetzung I 1.7. Hinter der Festsetzung I 1.4.4 werden die Festsetzungen 1.5 bis 1.6 eingefügt: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - \*1.5 Gewerbegebiet GE 4 § 1, Abs. 4 und § 8 BauNVO
  - 1.5.1 Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 BauNVO
  - 1.5.2 Einschränkungen für den Handel: Handel ist nur in betrieblicher Verbindung mit Dienstleistungs- und/oder produktivem Gewerbe sowie mit Handwerk auf dem selben Baugrundstück zulässig. Die Verkaufsfläche darf 30 % der Geschossfläche nicht übersteigen. § 1 Abs. 9 und 10 BauNVO
  - 1.5.3 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen-über in Grundfläche und Baumass untergeordnet sind
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs. 3 BauNVO
  - 1.5.4 Nicht zulässig sind:
    - Vergnügungsstätten
    - Tankstellen § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO
  - 1.6 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
    - Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung der Feuerwache Ost auch mit allen notwendigen Nebeneinrichtungen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten dürfen. Tabelle Zusatzkontingente nachts für die Gemeinbedarffläche „Feuerwehr“ (bezogen auf den Flächenschwerpunkt, Winkelmessung im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)

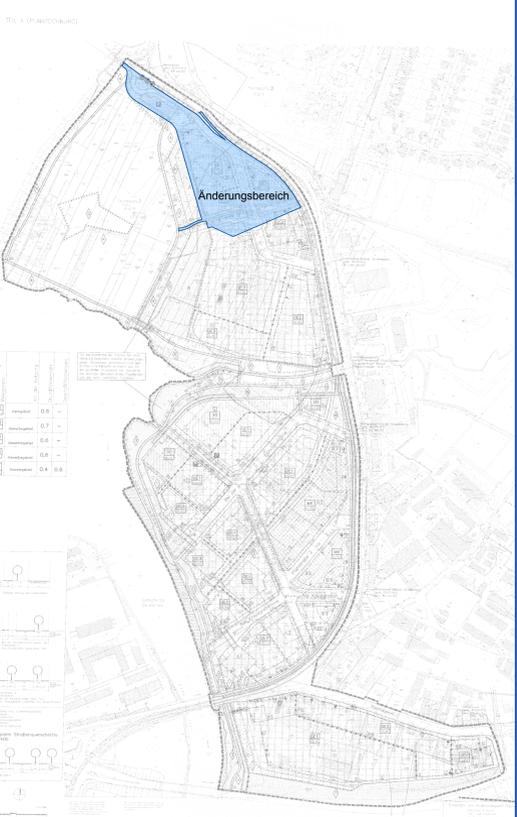
Winkelbereich	≤ 20° ... 30°	> 20° ... 30°	> 20° ... 55°	> 20° ... 80°	> 80°
Zusatzkontingent	0 db(A)	1 db(A)	2 db(A)	3 db(A)	4 db(A)

 (Die DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ kann beim Beuth Verlag bezogen werden.)
- Die Festsetzung I 8.1 erhält folgende Fassung: § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB
  - \*8.1 In allen betroffenen Baugebieten muss die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,25 m über NHN betragen. Die festgesetzte Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen darf in bestehenden Gebäuden ausnahmeweise unterschritten werden. Hier werden andere Maßnahmen der baulichen Vorsorge (hochwassersichere Verschlüsse) empfohlen. Besonders schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe in erheblichen Mengen gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,25 m über NHN sturmsicher auszuführen. Bei Höhen der Oberkante Erdgeschossfußboden bis max. 3,30 Meter ü.NH bzw. 3,45 m ü.NH sind hier ggf. entstehende Vollgeschosse gem. Landesbauordnung nicht auf die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. § 16 Abs. 6 BauNVO Geschosse, die den Festsetzungen gem. Satz 1 nicht genügen, dürfen nur als Garageschosse genutzt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. Festsetzung I 3. bleibt unberührt. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)\*
- Hinter der Festsetzung III 1.3 wird die Festsetzung III 1.4 eingefügt: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - \*1.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich der Gemeinbedarffläche -Feuerwehr- ist die Anlage einer Alarmanfahrt der Feuerwache Ost auf den Dierkower Damm zulässig.\*
- Die Festsetzungen III 3.1.3 und 3.1.4 erhalten folgende Fassung: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - \*3.1.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 9 in einer Raute) entlang des neu anzulegenden Zingelgrabens sind Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten entsprechend den Pflanzlisten 3 und 4 anzulegen. In diesen Bereichen ist je 2 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch und je 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind aus einer zentralen Baumschicht und beidseitiger Strauchschicht aufzubauen. Angrenzend sind die Pflanzungen mit einem mindestens 4 m breiten Krautsaum zu gestalten, der zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs im Abstand von 2 - 5 Jahren zu mähen ist. Die Mahd ist abschnittsweise vorzunehmen.
  - 3.1.4 In den verkehrsbegleitenden Grünflächen am Dierkower Damm zwischen Straßenbahn und Rad- und Fußweg ist auch in den nicht mit einer Festsetzung durch Planzeichnung versehenen Abschnitten eine Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand der Bäume soll im Mittel 10 m betragen. Die Arten und Pflanzqualitäten der zeichnerisch festgesetzten Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Es sind keine Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Anlage einer Alarmanfahrt der Feuerwache Ost auf den Dierkower Damm ist zu berücksichtigen.\*
- In der Festsetzung III 3.5.1 erhält Satz 2 folgende Fassung: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - \*3.5.1 Am Petridamm und entlang der Planstraße 1 auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) ist eine Baumreihe zu pflanzen.\*

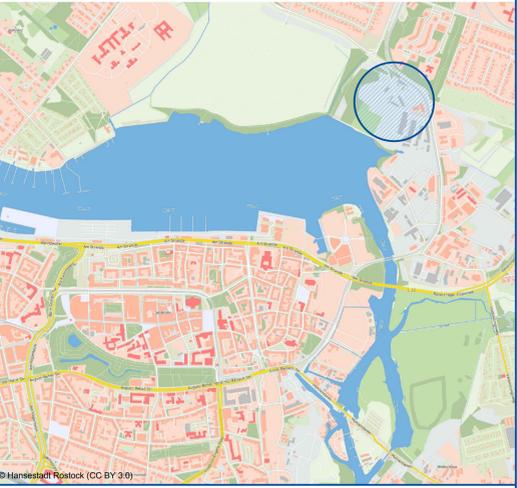
### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 29.01.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 12.02.2014 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.09.2013 durchgeführt worden.
- Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.02.2014 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahme eingeholt.
- Die Bürgerschaft hat am 29.01.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.02.2014 bis zum 24.03.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 12.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen" wurde am 08.07.2015 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 08.07.2015 gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
  - Rostock, 18.08.2015
  - Rostock, 14.09.2015
  - Rostock, 08.10.2015
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen" 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 durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 12.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schenkungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen" ist mit Abdruck des ... in Kraft getreten.

### Übersicht des rechtskräftigen B-Plans Nr. 13.GE.93, Teil A Planzeichnung M. 1:5 000



### Übersichtsplan



### Satzung der Hansestadt Rostock 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen"

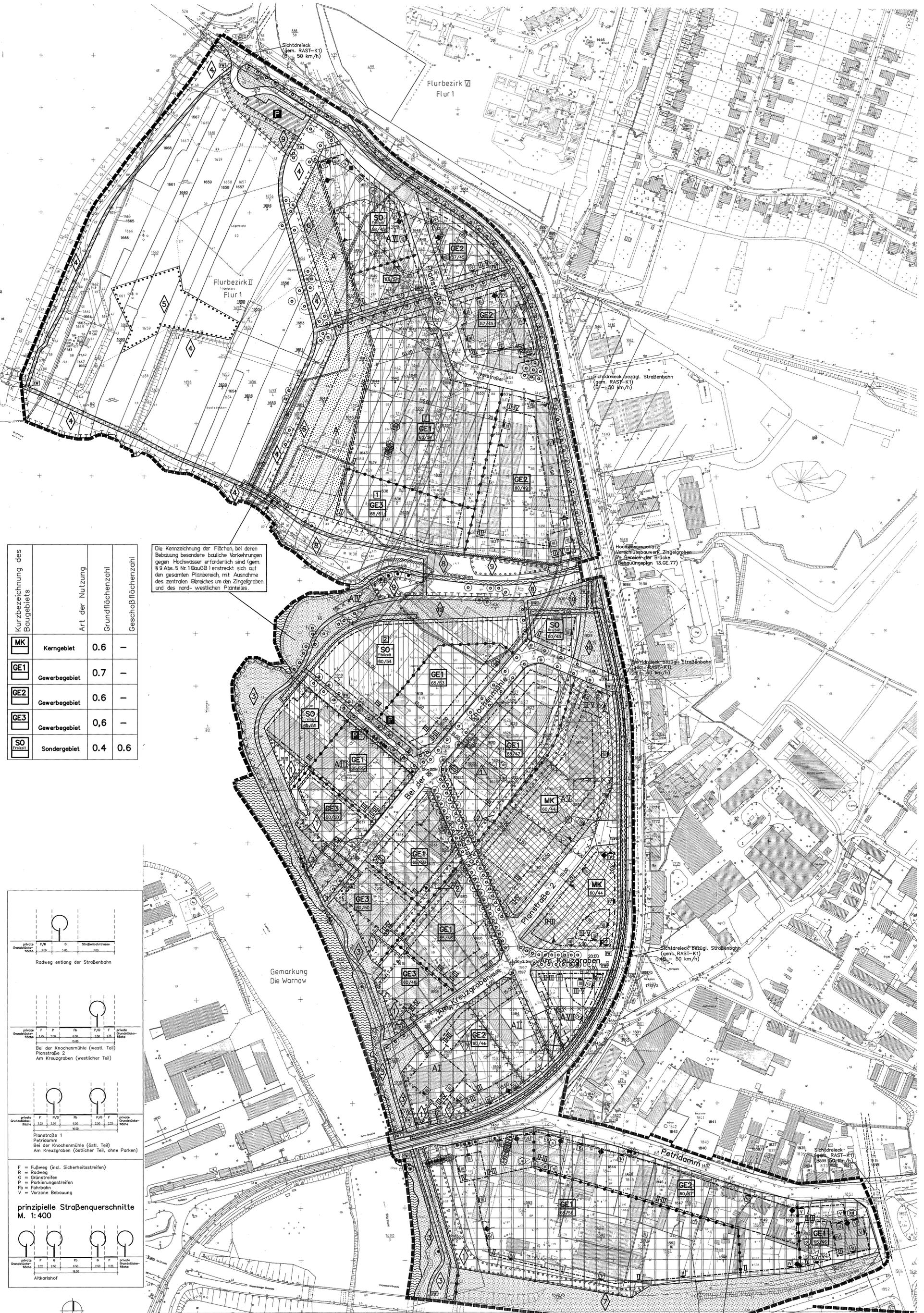
begrenzt im Norden und Osten durch den Dierkower Damm, im Süden durch die Rövershäger Chaussee und im Westen durch die Uferkante der Unterwarnow



# HANSESTADT ROSTOCK

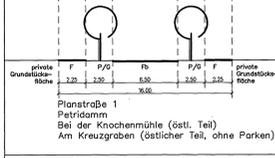
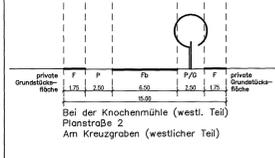
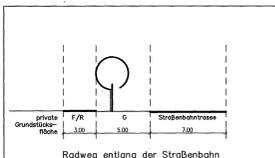
## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.13.GE.93 "GEWERBEGEBIET OSTHAFEN"

TEIL A (PLANZEICHNUNG)

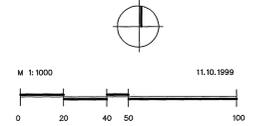
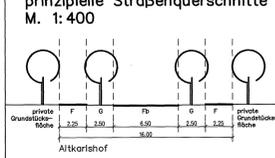


Die Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauOB) erstreckt sich auf den gesamten Planbereich, mit Ausnahme des zentralen Bereiches um den Zingelgraben und des nord-westlichen Plananteiles.

Kurzbezeichnung des Baugebiets	Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
<b>MK</b>	Kerngebiet	0.6	-
<b>GE1</b>	Gewerbegebiet	0.7	-
<b>GE2</b>	Gewerbegebiet	0.6	-
<b>GE3</b>	Gewerbegebiet	0.6	-
<b>SO</b>	Sondergebiet	0.4	0.6



- F = Fußweg (incl. Sicherheitsstreifen)
- R = Rodweg
- C = Grünstreifen
- P = Parkierungsstreifen
- Fb = Fahrbahn
- V = Vorzone Bebauung



Die Flächen sind von verfahrenstechnischen Maßstäben und Straßen einstrichen. Auftretende Spannungen sind in der Vielzahl der angewandten Repräsentationen (Verkleinerung, Vergrößerung und Verfeinerung) begründet.

Die Grenzen wurden nachträglich aus der Flurkarte 1:1000 übernommen und sind als Liegenschaftsausweis nicht rechtsverbindlich.

Kataster- und Vermessungsamt Rostock  
Rostocker Osthafen  
Lage- und Höhenplan  
mit Flurstücksgrenzen  
1: 1000  
Lage: 613/83  
Masse: 108  
gezeichnet: 5.95  
Blatt: 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planliniens (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB
Kerngebiete § 7 BauNVO
Gewerbegebiete § 8 BauNVO
Sondergebiet "Freizeit" § 11 BauNVO
Besetzung des Baugebietes, ggf. mit Nummerierung als Verweis auf unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (L, Tabelle und Text) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB

z.B. 0,8 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. OR 100m² Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenquote § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB
Baulinie § 23 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Durchgang: h min = 0,5 m

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB
Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB
Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB
Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB

Sichtdreiecke
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZB
Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZB
Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZB

Zweckbestimmung und besondere Anforderschriften gem. textlichen Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauZB
Baugebiet mit Zonierung von Ausgliederungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 10 BauZB

Gebäude mit besonderen Festsetzungen zum Artenschutz (s. textl. Festsetzung) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauZB
Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauZB
Umgrünung von Flächen für den Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauZB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauZB
Umgrünung von Flächen für den Hochwasserschutz und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZB

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauZB
Bäume zu pflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZB
Bäume zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauZB

Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen (Ausnahmeregelung s.a. textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZB
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrünung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauZB
Maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A) § 11 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung zwischen Baugebietsteilen mit unterschiedlichen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln § 11 Abs. 4 BauNVO
Lärmpegelbereich für die Bemessung von positiven Lärmerschutzmöglichkeiten § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZB

Abgrenzung der Gültigkeit von Lärmpegelbereichen innerhalb von überbaubaren Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZB
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauZB

Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauZB
Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen § 9 Abs. 2 BauZB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13, GE 93 § 9 Abs. 7 BauZB
Planzeichen ohne Normcharakter
erhaltenswerter Baum
Grundwasserbrunnen

Abgrenzung der Flächen, die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzuern. § 16 Abs. 6 BauNVO
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeselten dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldruckpegel bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bauweise um 10 dB(A) reduziert werden. § 16 Abs. 6 BauNVO

Ausnahmen von den Festsetzungen zum Schallschutz sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch veränderte Verkehrsführungen oder andere Abschnitte wesentliche Lärmemindernde Maßnahmen bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern (von der Grenze des Baugebietes aus gemessen) sowie in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. § 12 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB
In der Straße Altkirchhof sind keine öffentlichen Parkplätze zulässig. § 12 Abs. 1 BauNVO
Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZB
In den privaten Grünflächen Nummer 6 (in einer Raute) sind in den mit „A“ bezeichneten Flächen für besondere Anlagen (Anlagen mit umweltschädlichen Technologien, die keine Gebäude sind und die sich in die Grünfläche entfalten, ausnahmsweise zulässig. § 11 Abs. 2 BauZB i.V.m. § 9 Abs. 5 BauZB

Geh- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZB
Das im Plan eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Es umfasst:
- das Recht der Hansestadt Rostock einen Geh- und Radweg von max. 4 m Breite anzulegen und
- das Recht der Ver- und Entsorgungsträger bestehende Leitungen zu unterhalten und zu erneuern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauZB)
An den den Lärmquellen (Straßenbahn oder Straßen) zugewandten Gebäudeselten sind für schutzbedürftige Räume Lärmerschutzeinrichtungen für den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 vorzusehen. Die im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Außenlärmpegeln:
Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III 61 bis 65
IV 66 bis 70
V 71 bis 75

Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauZB i.V.m. § 9 Abs. 5 BauZB
Bei Gebäuden, die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauZB gekennzeichnete hochwassergefährdete Bereiche liegen, muß die Oberkante Erdgeschossläden bei mindestens 3,0 m u.H.N liegen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß alle Öffnungen bis zu einer Höhe von 3,4 m u.H.N hochwasserdicht verschlossen werden können.
Bei Höhen der Oberkante Erdgeschossläden bis max. 3,4 Meter u.H.N sind hier ggf. entstehende Vollgeschosse gem. Landesbauordnung nicht auf die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. § 16 Abs. 6 BauNVO

Geschosse, die in den Festsetzungen gem. Satz 1 nicht genannt, dürfen nur als Garagen geschosse genutzt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. Festsetzung 1.3. bleibt unberührt. § 12 Abs. 4 BauNVO

IV. WEITERE GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN § 13 ABS. 4 LNATG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB
-entfällt- (s. III 2.2. und III 3.7.)

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 13, GE. 93
"GEWERBEGBEIT OSTHAFEN"
(Teil A)

TEIL B (TEXT)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planliniens (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB
1.1 Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO
1.1.1 Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. § 7 Abs. 2 BauNVO

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe unterliegen der folgenden Größenbeschränkung:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig,
- Die maximale Verkaufsfläche beträgt in den beiden Teilen des Kerngebietes je 1500 m².
Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die vom Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle in nicht fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsfächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal nicht nur kurzzeitig genutzt werden. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1.3 -entfällt-
1.1.4 Nicht zulässig sind:
- Vergnügungszentren,
- Tankstellen, auch in Zusammenhang mit Großgaragen,
- sonstige Wohnungen. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet GE 1 § 8 BauNVO
1.2.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe mit Ausnahme der in 1.2.4 genannten Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungszentren. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

1.2.2 Einschränkungen für den Handel:
Handel ist nur in betrieblicher Verbindung mit Dienstleistung- und/oder produktivem Gewerbe sowie mit Handwerk auf dem selben Baugrundstück zulässig. Die Verkaufsfläche darf 30% der Geschosfläche nicht übersteigen. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. § 8 Abs. 3 BauNVO

1.2.4 Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.2.5 Zonierung der Nutzungen:
In den überbaubaren Flächen, für die eine Mindestgeschosshöhe oder die Geschosshöhe zwingend festgesetzt ist, sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. § 1 Abs. 4 BauNVO

1.3 Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 § 8 BauNVO
1.3.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe mit Ausnahme der unter 1.3.4 genannten Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke. § 8 Abs. 2 BauNVO

1.3.2 Einschränkungen für den Handel:
Handel ist nur in betrieblicher Verbindung mit Dienstleistungs- und/oder produktivem Gewerbe sowie mit Handwerk auf dem selben Baugrundstück zulässig. Die Verkaufsfläche darf 30% der Geschosfläche nicht übersteigen.
Von der Einschränkung ausgenommen ist der Handel mit Dachbaustoffen im von den Straßen Petriodamm, Dierkow-Damm, und Am Kreuzgraben sowie der Unterwamweg eingegrenzten Baugebiet für 10 Meter. § 1 Abs. 9 und 10 BauNVO

1.3.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. § 8 Abs. 3 BauNVO

1.3.4 Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungszentren,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

1.3.5 Zonierung der Nutzungen:
In den überbaubaren Flächen des GE2, für die eine Mindestgeschosshöhe oder die Geschosshöhe zwingend festgesetzt ist, sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
In von den Straßen Petriodamm, Dierkow-Damm, und Am Kreuzgraben sowie der Unterwamweg eingegrenzten Baugebiet für 10 Meter entlang der Baulinien von der Baulinie bis in eine Bebauungstiefe von 10 Metern. § 1 Abs. 4 BauNVO

1.4 Sondergebiet „Freizeit“ (SO) § 11 BauNVO
1.4.1 Zulässig sind Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisegaststätten. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.4.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können Vergnügungszentren. § 11 Abs. 2 BauNVO
1.4.3 Baugebietübergreifende Regelung
Zonierung der zulässigen Nutzung bezüglich der Schallemissionen
In den Baugebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. § 11 Abs. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB
2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Geschosse
2.1.1 In Abhängigkeit von der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse dürfen folgende Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden:
Zulässige Zahl der Geschosse Traufhöhe Firsthöhe
III 7,5 m 10,0 m
IV 10,5 m 14,0 m
V 17,0 m 18,0 m
VI 20,0 m 21,0 m

(Die Traufhöhe ist die Schnittlinie von Dachstuhl und äußerer Außenwandfläche. Der First ist die höchste Schnittlinie der Dachstuhl bzw. die höchste Schnittlinie der Dachstuhl mit einer Außenwand.)
Die Höhenangaben beziehen sich auf die Bezugshöhe 2,5 m u.H.N. Liegt die zugeordnete Erschließungsstraße über einer Höhe von 2,5 m u.H.N. so darf die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugshöhe herangezogen werden. § 19 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl Sondergebiet „Freizeit“
In dem Sondergebiet „Freizeit“ gem. § 11 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, die keine Gebäude sind, wie z.B. Tennisplätze, Bolzplätze, Spielanlagen bis zur Grundflächenzahl 0,7 überschritten werden. § 16 BauNVO

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB
Garagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie andere Nebenanlagen (die keine Gebäude sind) sind in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen grenzenlos nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern (von der Grenze des Baugebietes aus gemessen) sowie in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. § 12 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4. Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB
In der Straße Altkirchhof sind keine öffentlichen Parkplätze zulässig. § 12 Abs. 1 BauNVO

5. Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZB
In den privaten Grünflächen Nummer 6 (in einer Raute) sind in den mit „A“ bezeichneten Flächen für besondere Anlagen (Anlagen mit umweltschädlichen Technologien, die keine Gebäude sind und die sich in die Grünfläche entfalten, ausnahmsweise zulässig. § 11 Abs. 2 BauZB i.V.m. § 9 Abs. 5 BauZB

6. Geh- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZB
Das im Plan eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Es umfasst:
- das Recht der Hansestadt Rostock einen Geh- und Radweg von max. 4 m Breite anzulegen und
- das Recht der Ver- und Entsorgungsträger bestehende Leitungen zu unterhalten und zu erneuern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauZB)
An den den Lärmquellen (Straßenbahn oder Straßen) zugewandten Gebäudeselten sind für schutzbedürftige Räume Lärmerschutzeinrichtungen für den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 vorzusehen. Die im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Außenlärmpegeln:
Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III 61 bis 65
IV 66 bis 70
V 71 bis 75

Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauZB i.V.m. § 9 Abs. 5 BauZB
Bei Gebäuden, die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauZB gekennzeichnete hochwassergefährdete Bereiche liegen, muß die Oberkante Erdgeschossläden bei mindestens 3,0 m u.H.N liegen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß alle Öffnungen bis zu einer Höhe von 3,4 m u.H.N hochwasserdicht verschlossen werden können.
Bei Höhen der Oberkante Erdgeschossläden bis max. 3,4 Meter u.H.N sind hier ggf. entstehende Vollgeschosse gem. Landesbauordnung nicht auf die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. § 16 Abs. 6 BauNVO

Geschosse, die in den Festsetzungen gem. Satz 1 nicht genannt, dürfen nur als Garagen geschosse genutzt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. Festsetzung 1.3. bleibt unberührt. § 12 Abs. 4 BauNVO

IV. WEITERE GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN § 13 ABS. 4 LNATG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB
-entfällt- (s. III 2.2. und III 3.7.)

HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 13, GE. 93
"GEWERBEGBEIT OSTHAFEN"
(Teil A)

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG M-V (LBAU M-V) § 8(1)

1. Dächer § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V
1.1 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen sind Dachgeschosse als Staffelschosse auszustatten, die an der Gebäudekante um mindestens 2,0 Meter zurückzusetzen.

2. Fassaden § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V
Für die Fassadenflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben nicht zulässig.

3. Werbeanlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V
3.1 Werbeanlagen mit Fernwirkung entlang und in Richtung Warnow sind unzulässig.
3.2 Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:
- Gebäudefassaden an den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeselten unterhalb der Traufe,
- als Schilder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche,
- als Großtafelwerbung (Einwurfform 2,80 x 3,80 m) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der Bauregeln und -linien.

3.3 Die maximale Größe von Logos und Schildern an Gebäuden darf 1,50 Meter in der Höhe und 2,0 Meter in der Breite betragen. Ebenfalls zulässig sind Schrifzüge aus Einzelbuchstaben, Kennzeichen sowie Aufsätze mit einer maximalen Höhe von einem Meter und einer maximalen Länge von 5,0 Metern.
Von den Gebäudeecken sind mindestens 0,6 Meter Abstand einzuhalten.

3.4 Werbeanlagen an Zufahrten zu nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegenden Nutzungen dürfen eine Höhe von 2,00 Metern und eine Ansichtsfäche von 2,0 m² nicht überschreiten.

3.5 Leuchtbewerbungen mit Wechselbeleuchtung und Leuchtfarben sind nicht zulässig.
4. Begrünung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBAU M-V
4.1 Geschlossene Wandflächen ab 4 m Länge sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

4.2 Die Dachflächen von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dachflächen von weniger als 50 m² Größe, Dachflächen auf Gebäuden mit einer Neigung von 15 m Traufhöhe sowie Dachflächen mit mehr als 15° Neigung können hiervon ausgenommen werden.

5. Einfriedigungen § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBAU M-V
5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen von der Grundstücksgrenze um mindestens 5 Meter maximal jedoch auf die Baugrenzen und/oder -linien zurückzusetzen.

5.2 Einfriedigungen sind in einer der folgenden Konstruktionen herzustellen:
- lebende Hecke aus standortgerechten Laubbäumen,
- in bebauten Hecken gefüllte Drahtzaune ohne durchgehenden Sockel.
Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 (Zahl in einer Raute) ist die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und zwischen einzelnen Grundstücken mit einem optisch zurückspringenden Zaun mit einem Anteil der Öffnungen von über 40% herzustellen.

5.3 Die Höhe von Einfriedigungen darf 2,0 Meter nicht überschreiten.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAU M-V
6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen grenzen, dürfen in einer Tiefe von mindestens 5 Metern nicht als Stellplätze, Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden und sind grünlich anzulegen.

6.2 Je angefangene 300 m² Grundfläche gem. BauNVO sind mindestens ein größerer Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen. Bei Erhaltung eines nicht durch Entnahmspflicht betroffenen Bestandes können auf die Neupflanzung von je zwei Bäumen verzichtet werden.
Bei Entfernung eines nicht durch Entnahmspflicht gescherten aber in der Planzeichnung als erhaltenwertig markierten Bestandes ist eine Ersatzpflanzung von 3 Bäumen in den Arten und Pflanzqualitäten des Planzeites 1 vorzunehmen.

7. Stellplätze § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAU M-V
7.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZB festgesetzten Baumpflanzungen sind im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 (Zahl in einer Raute) ist die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und zwischen einzelnen Grundstücken mit einem optisch zurückspringenden Zaun mit einem Anteil der Öffnungen von über 40% herzustellen.

7.2 Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen sind mit wasserundurchlässigen Materialien anzulegen.
Stellplätze für LKW können hiervon ausgenommen werden.

GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauZB)
1.1 Die mit der Nummer 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen entlang der Unterwamweg sind standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten sind der Planzeits 1 zu entnehmen. Die Störnde sind im Teil A festzusetzen.
1.2 Die mit der Nummer 7 (in einer Raute) gekennzeichnete Fläche entlang der Rövershäger Chaussee und die mit der Nummer 10 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen südlich des Zingelgrabens sind als extensive Wiesen anzulegen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZB
2.1 Maßnahmenflächen
2.1.1 Die mit der Nummer 4 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen im Nordwesten des Plangebietes sind als naturnahe Röhrichtflächen mit Pufferbereichen aus Ruderalpflanzen und Wiesen zu erhalten. Die Gehölzbestände sind so zu lenken, dass eine weitere Verbuchung der Flächen zu vermeiden ist.

2.1.2 Die mit der Nummer 5 (in einer Raute) gekennzeichnete Fläche ist für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen festzulegen. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten. Die weitere Gehölzbestände sind zu erhalten.

2.1.3 Der Zingelgraben ist im Geltungsbereich als naturnahe Gewässerfläche zu gestalten. Die mit der Nummer 8 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind als Gewässerrandstreifen des neuen Zingelgrabens mit Röhrichtsaum und Fachweissen zu gestalten.

2.1.4 Nördlich des Zingelgrabens ist ein 7 m breiter Bewirtschaftungsstreifen von der Bepflanzung mit Heilpflanzen zu gestalten.

2.2 Baugebiet GE 1 östlich des Altkirchhofes und südöstlich bei der Knochenmühle
Das im Plan mit Nr. 1 (in einem dreieckigen Dreieck) gekennzeichnete Gebäude ist ein Sommerkino in der Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Flächenzone. Alle Veränderungen an der Außenfassade sind daher von März bis September zu unterlassen. Bei Veränderungen der Außenfassade sind Brandschutzmaßnahmen, Ausnahmsweise können Baumaßnahmen auch im März bis September durchgeführt werden, wenn die Gebäudeschicht zuvor auf Feldermaßstab untersucht wurde und keine Quattere nachgewiesen werden konnten.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 3 BauZB
3.1 Öffentliche Grünflächen
3.1.1 In den mit der Nummer 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen entlang der Unterwamweg sind standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten sind der Planzeits 1 zu entnehmen. Die Störnde sind im Teil A festzusetzen.
3.1.2 Parallel zur Rövershäger Chaussee (B105) ist eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata) mit einem maximalen Abstand von 10 Metern zwischen den Bäumen zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten sind der Planzeits 1 zu entnehmen.

3.1.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 9 in einer Raute) entlang des neu anzulegenden Zingelgrabens sowie im Parkplatz am Dierkow-Damm sind Gehölzanzahlungen aus heimischen, standortgerechten Arten und Gehölzarten (Planzeits 3 und 4) anzulegen. In diesen Bereichen ist je 2 m² mindestens ein Strauch und je 100 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind aus einer zentralen Baumreihe und beidseitiger Strauchreihe aufzubauen. Anzustreift sind die Pflanzungen sind aus einem mindestens 4 m breiten Krautsaum zu gestalten, der zur Verbindung von Gehölzsaum im Abstand von 2 - 5 Jahren zu mähen ist. Die Mähd ist abschnittsweise vorzunehmen.

3.1.4 In den verkehrsberuhigten Grünflächen am Dierkow-Damm zwischen Straßenbahn und Rad- und Fußweg ist auch in den nicht mit einer Festsetzung durch die Planzeichnung versehenen Abschnitten ein Baum mit einem mindestens 4 m breiten Krautsaum zu gestalten, der zur Vermehrung von Gehölzaufwuchs im Abstand von 2-5 Jahren zu mähen ist. Die Mähd ist abschnittsweise vorzunehmen.

3.2 Private Grünflächen
3.2.1 Die mit der Nummer 6 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen mit Strauchpflanzungen anzulegen. Je 500 m² sind mindestens ein Baum gem. Planzeits 1 und mindestens 10 Sträucher gem. Planzeits 2 zu pflanzen.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-entfällt- (s. Festsetzung Nr. 1.3.)
3.3.1 Die mit der Nummer 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen an der Unterwamweg sind wie folgt zu begrünen:
Je 2 m² ist mindestens ein Strauch und je 200 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzungen sind aus einem zentralen Baumreihenreihen und beidseitiger Strauchreihe aufzubauen. Gehölzsaum sind die Pflanzungen mit einem mindestens 4 m breiten Krautsaum zu gestalten, der zur Vermehrung von Gehölzaufwuchs im Abstand von 2-5 Jahren zu mähen ist. Die Mähd ist abschnittsweise vorzunehmen.

3.3.2 Die mit der Nummer 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Je 500 m² sind mindestens ein Baum gem. Planzeits 1 und mindestens 10 Sträucher gem. Planzeits 2 zu pflanzen.

3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen
3.4.1 Entlang der Straße Altkirchhof sind an den festgesetzten Standorten Esche (Fraxinus excelsior - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

3.5 Öffentliche Verkehrsflächen
3.5.1 In den Straßen bei der Knochenmühle (westlicher Teil), Am Kreuzgraben (westlicher Teil) sowie Planzeits 2 ist jeweils eine Baumreihe anzupflanzen.
In der Planzeits 1 sowie am Petriodamm sind Alleen zu pflanzen.
In der Straße Altkirchhof sind südlich der Straße Am Kreuzgraben mindestens 6 Eschen (Fraxinus excelsior - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) als Allees zu pflanzen.

3.5.2 In den Straßen sind jeweils folgende Baumarten zu verwenden:
Altkirchhof und bei der Knochenmühle (östlicher Abschnitt) Esche (Fraxinus excelsior)
Bei der Knochenmühle (westlicher Abschnitt) Art der Planzeits 1
Am Kreuzgraben Art der Planzeits 1
Planzeits 1 und 2 Art der Planzeits 1
Planzeits 2 und 3 Art der Planzeits 1
Petriodamm (westlicher Abschnitt) Winterlinde (Tilia cordata)
Petriodamm (östlicher Abschnitt) Art der Planzeits 1

IV. WEITERE GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN § 13 ABS. 4 LNATG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB
-entfällt- (s. III 2.2. und III 3.7.)

PFLANZLISTEN

Planzeits 1
Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm)
Feldahorn
Seitahorn
Bergahorn
Gemeine Ruckelastanie
Schwarzleiche
Hängeleiche
Mispelbuche
Hainbuche
Bauhassel
Rothbuche
Eiche
Waldlinde
Europäische Lärche
Silberpappel
Zitruspappel
Vogelkirsche
Traubeneiche
Röhme
Silberweide
Mehlschnecke
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme
Feld-Ulme

Planzeits 2
Straucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)
Felsenrose
Gemeine Felsenbirne
Sauerorn
Kornelkirsche
Roter Hirtengelb
Haseulthorn
Erdbeere
Zweigrüfler Weißdorn
Fleischhahn
Faulbaum
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schilke
Kreuzdorn
Schwarze Johannisbeere
Blau-Johannisbeere
Hundsrose
Kornelrose
Brombeere
Hornveilchen
Ohrenweide
Salix caprea
Salix aurita
Salix alba
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Traubenhülender
Wollig Schmeißel
Gelber Schmeißel

Planzeits 3
Bäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm)
Schwarzleiche
Betula pubescens
Moor-Birke
Eiche
Zitruspappel
Stiel-Eiche
Korb-Weide
Berg-Ulme
Anus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Quercus robur
Viburnum lantana
Xanthoxylum
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Eunymus europaeus
Fraxinus angustata
Fraxinus alba
Ligustrum vulgare
Rubus idaeus
Pyrus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes nigrum
Ribes sanguineum
Rubus caninus
Rosa rugosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix aurita
Salix alba
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Planzeits 4
Straucher (2 x verpflanzt, Höhe 6

