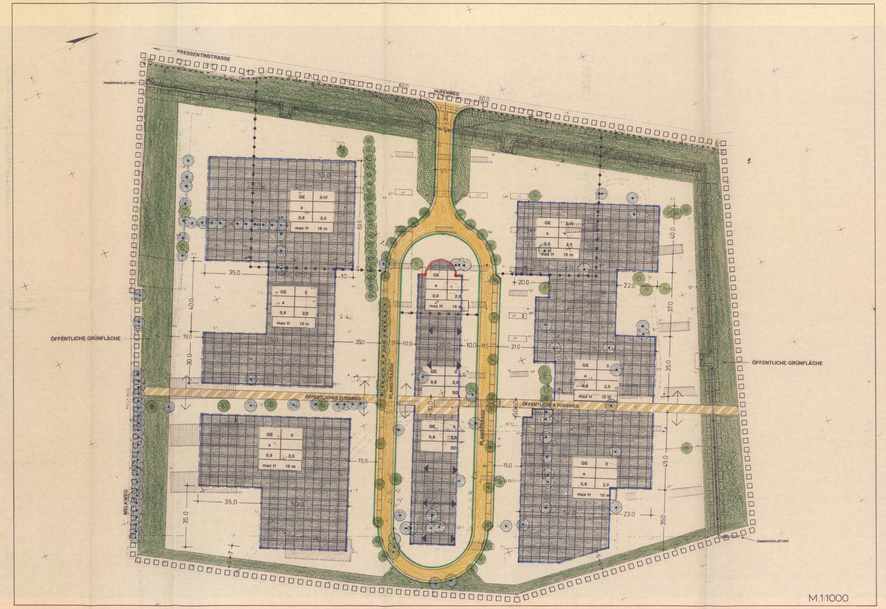
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ROSTOCK-GEHLSDORF

STAND : 3. JULI 1991



SATZUNG

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 233 BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ ... Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom ... (GVBl. S. ...) und der §§ ... der Gemeindeordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom ... (GVBl. S. ...) hat der Senat der Stadt Rostock am 3. Juli 1991 diesen Bebauungsplan Nr. "Gewerbegebiet Rostock - Gehlsdorf", bestehend aus dieser Planzeichnung, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie der anliegenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit grünordnerischen Maßnahmen als Satzung beschlossen:

Rostock, den .....

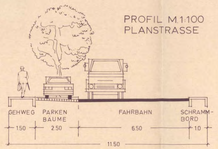
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes Nr. ..... mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Rostock, den .....

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Tankstellen

ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

unzulässig sind:
Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2,0 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

max H / 16 m — zulässige Bauhöhe im Gewerbegebiet — Die Höhe der baulichen Anlagen darf bezogen auf die Höhe der Straßenachse im dazugehörigen Abschnitt der Planstraße 10.00 m bzw. 16.00 m als Höchstgrenze nicht überschreiten. (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50.00 m allgemein zulässig; im übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. (§22 Abs.4 und 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile sind an dieser Linie zu errichten.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten um maximal 1.00 m auf einer maximalen Breite von 6.00 m ist zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) — Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, das ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil die zulässige Grundfläche der Baugrundstücke gemäß §17 BauNVO nicht überschreiten.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs.5 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zulässig. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Maßgaben unter "Ausgleich und Ersatz" Abs.2 anzuwenden.

Sichtdreiecke — Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm Höhe freizuhalten.

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

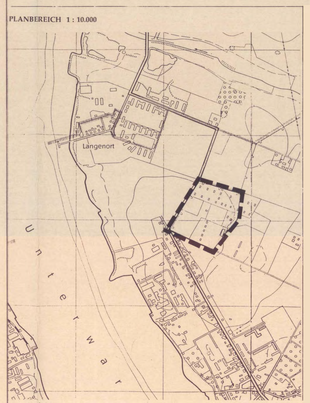
öffentlicher Fußweg — Die Lage der Trasse ist nicht verbindlich, sie kann in beide angegebenen Richtungen verschoben werden. Der Achscharakter muß erhalten bleiben.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anzupflanzende Bäume (Lage symbolisch) — Als Baumarten kommen nur die in der anhängenden Liste aufgeführten Arten mit einem Mindeststammdurchmesser von 10/12 cm infrage.

PLANBEREICH 1 : 10.000



Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Diese Fläche kann auf die Grund- und Geschoßflächenzahl angerechnet werden. Bei der Anlage dieser Fläche ist erhaltenswerter Bäum- und Strauchbestand besonders zu berücksichtigen. Die Pflanzliste im Anhang ist zu beachten.

zu erhaltende Bäume — Wertvolle Bäume, die unbedingt zu erhalten und vor Schädigungen im Wurzelbereich zu schützen sind. Bei Abgrabungen und mit Gebäuderesten ist ein Mindestabstand von 5 m am Stammfuß gemessen einzuhalten. Für erhaltende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Erhaltungswürdige Bäume — Bäume, deren Fällung nur aus zwingenden Gründen zugestimmt werden kann. Eine Fällgenehmigung ist erforderlich. Bei Abgrabungen und mit Gebäuderesten ist ein Mindestabstand von 5 m am Stammfuß gemessen einzuhalten. Der Abstand kann einseitig auf 2.50 m verringert werden. Für erhaltende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Geschädigte Bäume — Bäume, deren Erhalt nicht gefordert wird, deren Fällung jedoch im Einzelfall von einer Fällgenehmigung abhängig ist. Für erhaltende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Sonstige Darstellungen

Mit Leitungsrechten zu belastendes Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — Die Flächen in diesem Bereich sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der HEVAG zu belasten.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

SD — Satteldach — Zulässig sind Dachneigungen von 30° - 45°. Die Gebäude sind giebelständig zur Straßenfront zu errichten. Die Giebelbreiten betragen mindestens 6.00 m und maximal 12.00 m. Dachaufbauten und Nebengiebel sind zulässig.

Grünordnung:

Pflanzliste

Laubbäume	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
	Schwarzpappel	(Populus nigra)
	Zitterpappel	(Populus tremula)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Harthriegel	(Cornus sanguinea)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Lorbeerweide	(Salix pentandra)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Laubsträucher	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Beim Pflanzen und Erhalt von Bäumen sind die Bestimmungen der RAS-LG 4 und des "Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen einzuhalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für jeden entfallenden Baum ist Ersatzleistung von fünf Baum-Neuanpflanzungen nach Pflanzliste zu leisten. Davon ist in jedem Fall mindestens je eine Baum-Neuanpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführen. Für jeden nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu pflanzenden Baum ist ein Ersatzbetrag von DM 250,- in den Baumfonds der Stadt Rostock zu zahlen.

Durch Verkehrsflächen und Gebäude entfallende Wiesen sind im Grünprojekt des Gewerbegebietes durch ökologisch aktivere Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2 : 1 zu ersetzen, d.h. für 2 ha ehemalige Wiesenfläche entsteht 1 ha Gehölzanpflanzung nach Pflanzliste.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Senat der Stadt Rostock hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Vorlage der Aufstellungsbeschlußvorlage vom ..... in seiner Sitzung am ..... beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rostock, den .....

Bürgermeister

Vorzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Rostock, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit seiner Begründung hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.91 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Rostock, den 02.08.1991

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom ..... Az: ..... gemäß § 11 BauGB mit Schreiben vom ..... Az: ..... mit folgenden Auflagen / mit folgenden Maßgaben / mit folgenden Hinweisen genehmigt.

Die Auflagen / Maßgaben / Hinweise sind / sind nicht Anlaß der Neuauflage des Bebauungsplanes.

Rostock, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 23.03.1992 Az: 7410-541/Ro 91 gemäß § 11 BauGB mit folgenden Maßgaben genehmigt.

Die Maßgaben sind Anlaß der Neuauflage des Bebauungsplanes.

Rostock, den 05.08.1991

Bürgermeister

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Rostock, den 05.08.1991 Katasteramt

Es ist sichergestellt, daß die Durchführung des Ordnungs- und der baulichen Maßnahmen gesichert erscheint.
Die Übertragbarkeit der Kosten zu Lasten Grösseren in die Öffentlichkeit erforderlich ist möglich.

Rostock, den 05.08.1991 Katasteramt

ING.-BÜRO ERNST LANGE-G.
Stadtplanung + Landespflege
Kleiner Wiesenkamp 17
2520 ROSTOCK 27

Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

ARCHITEKTURBÜRO
ROLF REIMER & PARTNER GRS
D. GRASEDYCK · R. REIMER · G. STOLLEY · DIPL.-ING. · ARCH. BDA
2200 ELMSHORN · KLOSTERSANDE 58 · TEL. 04121-61031

Rostock, den 2.08.91

Der Senat der Stadt Rostock hat in seiner Sitzung am 05.03.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestimmt und die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB am 19.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben gemäß § 2 Abs. 6 BauGB in der Zeit vom 19.03.91 bis 19.04.91 öffentlich ausgelegen.

Rostock, den 02.08.1991

Bürgermeister

Der Senat der Stadt Rostock hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis ..... gegeben.

Rostock, den .....

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und Dieser während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Auskunft zu erhalten ist, sind im Stadtschau-Anzeiger am 30.10.92 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung unbeachtlich sind (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.08.2000 in Kraft getreten.

Rostock, den 27.10.92

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
ROSTOCK-GEHLSDORF
STAND : 3. JULI 1991

ARCHITEKTURBÜRO
ROLF REIMER UND PARTNER GRS
D. GRASEDYCK · R. REIMER · G. STOLLEY · DIPL.-ING. · ARCH. BDA
2200 ELMSHORN · KLOSTERSANDE 58 · TEL. 04121 - 61031