SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN **BEBAUUNGSPLAN NR. 16. GE. 07** FÜR DAS GEWERBEGEBIET

NÖRDLICH CONTAINERTERMINAL / NEU-HINRICHSDORF

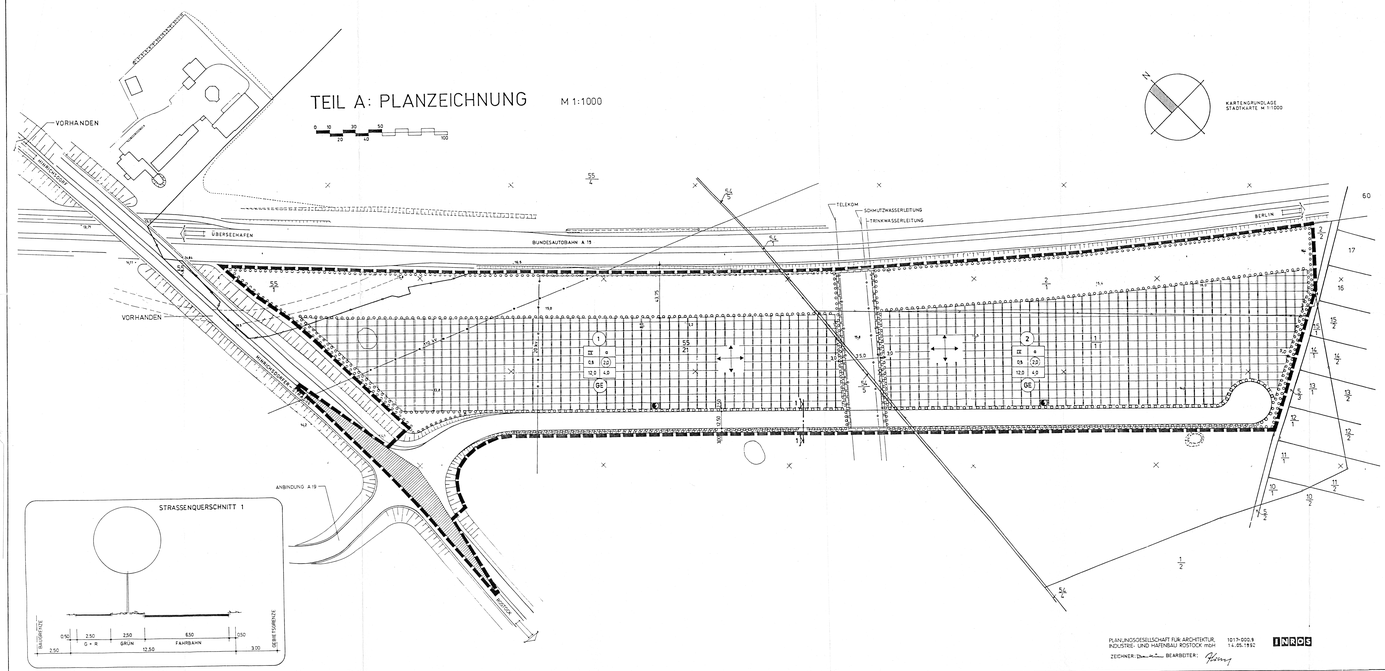
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von CB, Gesetzes 1986 (BGBl. I S.2253), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), sowie nach den Maßvorgaben(s) zur Baugesetzbuch (BauGB)-Maßnahmenbeschl. vom 18.Dez.1990 (BGBl.I S.2746), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) der Gemeindeordnung(GO) vom 22. April 1990 (GBl. I S.468), sowie nach § 85 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom 05.02.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.16.GE.07 für das Gebiet Rostock, nördliche Begrenzung der Fläche:

Im Nord-Osten: Bundesautobahn A 19
im Süd-Westen: geplanter Container-Umschlagsplatz der Reichsbahn
im Nord-Westen: Anbindung an die Straße (neue Trasse)
im Süd-Osten: Weg an den Grundstücken 10/1 bis 18/2

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und mit den Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1000



PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR, INDUSTRIE- UND HAFENBAU ROSTOCK mbH 1017-002.K 14.05.1992

ZEICHNER: BEARBEITER:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZ. VO 90)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Baufeldbeschriftung für Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß der Bauweise lauf.	
	Festsetzungsschlüssel:	
1	1. Baufeld-Nr. 1 bis 2	
2 / 3	2. Zahl der Vollgeschosse	
a / b	3. Bauweise	
	4. GRZ (Grundflächenzahl)	
	5. GFZ (Geschoßflächenzahl)	
6 / 7	6. Dachform (s.Text Satzung)	
	7. Firsthöhe max. (über Traufe)	
II	**Zahl der Vollgeschosse (2)** als Höchstgrenze z. B. II	§§ 16, 17 BauNVO
o	**Abweichende Bauweise (3)** Es können Gebäude ohne Grenzabstandsnahme in offener Bauweise errichtet werden.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
0,8	**Grundflächenzahl (4)** z. B. GRZ 0,8	§§ 16, 17, 19 BauNVO
2,0	**Geschoßflächenzahl (5)** z. B. GFZ 2,0	§§ 16, 17, 20 BauNVO
12,5	**Traufhöhe (6)** z. B. 12,0 über Gelände	§ 16 Abs. 2 BauNVO
4,0	**Firsthöhe** über Traufe (7) z. B. 4,0 m	
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT überbaubare GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
	Grundstücksgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Zulässige Firstrichtungen/Hauptrichtungen der Gebäude(außerhalb	
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. PM1, 10 Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12/14
	Elektrizität (Umformerstation)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	vorhandene Versorgungsleitungen oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	vorhandene Versorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flur-/Grundstücksgrenzen	
	wegfallende Grenzen	
15,0	Höhen über NN	
	Böschung	
	Sichtdreiecke	

TEIL B: TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgelegt:

1. GEWERBEGEBIET

§ 9 BauNVO

ZULÄSSIG SIND:

1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, von denen keine Belästigungen oder Gefahren gehen (auch verfahrenstechnische Anlagen und Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben, Geräuschen und Aerosolen).

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Anlagen für sportliche Zwecke

AUSNAHMSWEISE WERDEN ZUGELASSEN:

1.2 Den Betrieben zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter und für Betriebsangehörige von 0,1 und einer Geschoßflächenzahl von 0,2 des jeweiligen Grundstückes.

§ 1 Abs. 7 Differ 3 BauNVO

1.3 Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Gewerbegebietes beziehen, werden allgemein als Ausnahme zugelassen.

1.4 **NICHT ZULÄSSIG:** Vergnügungsstätten, Anlagen der Kleingartenhaltung

1.5 Für das Gewerbegebiet darf ein Schallleistungspegel von 65 dB (A) am Tage (8 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) von 50 dB (A) nicht überschritten werden.

2. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der Erschließungsstraße zulässig.

3. SICHTDREIECKE

In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen und Bepflanzungen sowie sonst zulässige Nebenanlagen unzulässig, wenn sie eine Höhe von 0,70 m der Fahrbahnoberkante überschreiten.

4. LEITUNGSRECHTE

Leitungsrechte für die Allgemeinheit werden im Leitungsstreifen quer durch das Gewerbegebiet in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Rostock, unterirdische öffentliche Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Mutungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen erschweren, sind unzulässig. Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

5. NEBENANLAGEN

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind davon stadttechnische Einrichtungen wie Trafostationen, Pumpstationen, Abwasser, Wasser und andere mögliche öffentliche Versorgungseinrichtungen.

5.2 Für Umformerstationen wird vorausichtlich eine Grundfläche von 100 m² Bruttoerschließungsfläche erforderlich. Lage und Größe sind erst nach Festlegen aller Nutzer zu fixieren.

6. NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Es sind standortgerechte und landschaftstypische Bäume und buchenheckende Sträucher zugelassen.

7. EINFRIEDUNGEN

Sofern Zäune erforderlich werden, sind sie mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzuordnen.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die angegebenen Grundflächenzahlen (GRz) und Geschoßflächenzahlen (GFz) dürfen nicht überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

9. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,00 m allgemein zulässig. In Orten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 22 Abs. 4 BauNVO

10. ANPFLANZUNGEN

Entlang der öffentlichen Straße und beachbarten Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot von mindestens 20 % der Bauparzellenfläche. Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Gleiches gilt für die Fläche zwischen Autobahn und Grundstücken. Im Straßenraum sind Pflanzstreifen von 3,50 m Breite in Abstimmung mit den Versorgungsträgern anzulegen und evtl. Schaufensterflächen (Straßengrün bei Beachten) anzulegen.

11. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 16 BauNVO

11.1 Wird in den Baufeldern des Gewerbegebietes als max. zulässige Traufhöhe (Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut) gemäß Karte Attika über der Gehweg und als max. zulässige Firsthöhe über Traufhöhe, pro Baufeld festgesetzt.

11.2 Ausnahmsweise kann für **Sonderbauwerke und -bauteile** aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenzen (z. B. Kühltürme, Hochregallagern).

12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 81 der Bauo vom 20.07.1990 wird folgende Festsetzung getroffen:

Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sind in matten, nicht reflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen. Grelle und die Landschaft beeinträchtigendes Farbanstriche sind unzulässig.

13. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche, den öffentlichen Grünflächen und an den Grundstücksgrenzen eingefäßen unzulässig. Werbetäfeln sind werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht nicht gestattet. Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

14. STELLPLATZANLAGEN innerhalb der Grundstücke nach § 49 der Bauordnung.

Bei privaten Stellplatzanlagen igen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; sind mindestens 25 % der Bruttofläche mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen und zu erhalten (pro 3 Stellplätze 1 Baum).

15. DIE STRASSENRAUME

Die Straßenräume sind einseitig mit Bäumen zu bepflanzen.

16. FÜR DIE WÄRMEVERSORGUNG DES GEBIETES

sind aus Immissionsschutzgründen nur rohstoffeinsatzgebundene Energieträger zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE DER HANSESTADT ROSTOCK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.02.1992. Die ortsüblische Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 03.08.1993 erfolgt.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB i. V. m. § 4, Abs. 2, BauGB beteiligt worden.

Rostock,24.5.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 04/06.10.92 durchgeführt worden.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.92 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 15.12.93 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.01.92 ... bis zum 28.02.92 ... während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch niederschrift vorgebracht werden können, am 18.01.92 ... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

7. Der katastermäßige Bestand am 24.08.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grundstücksgrenzen und -nutzungen gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung aus grundbuchrechtlichen Gründen erfolgen, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 ... noch nicht vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock,18.05.94 (Siegelabdruck) Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.02.94 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 03.02.94 ... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 03.02.94 ... gebilligt.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern vom 24.03.94 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock,24.05.94 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den seitdem ... Beschluß der Bürgerschaft vom 04.05.94 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes M/V bestätigt.

Rostock,1.9.1994 (Siegelabdruck) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

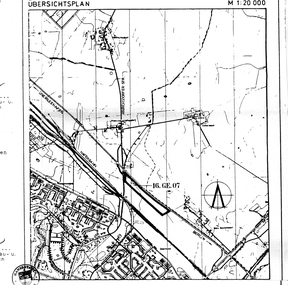
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, 10.09.94 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, sind am 26.09.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist in Kraft getreten.

Rostock, 26.09.00 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20 000



HANSESTADT ROSTOCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 16. GE. 07

GEWERBEGEBIET

NÖRDLICH CONTAINERTERMINAL NEU - HINRICHSDORF

ROSTOCK,15.1994 Senator für Bau- u. Wohnungswesen

ROSTOCK,26.11.00 Oberbürgermeister