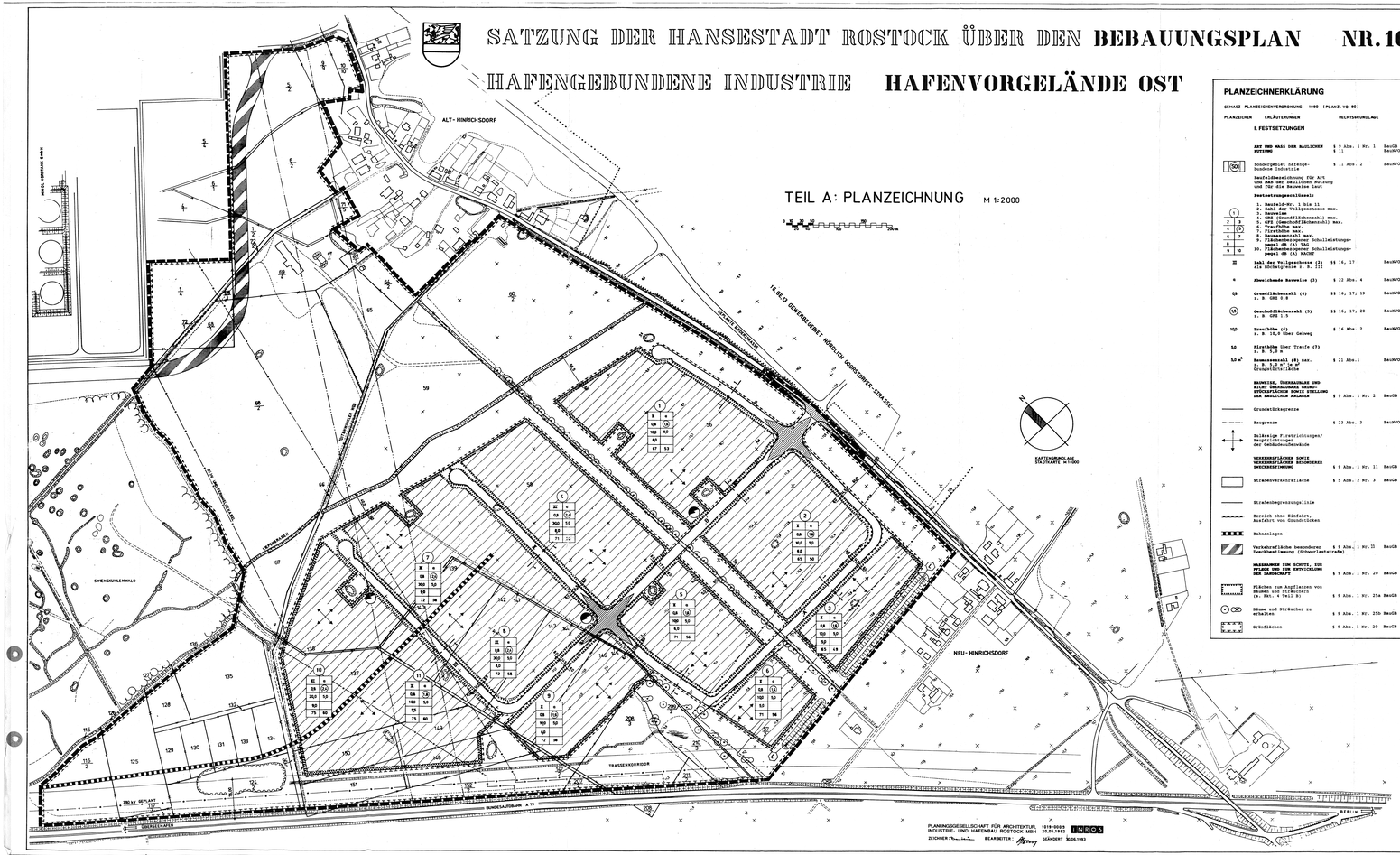
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16. SO. 12 FÜR DAS SONDERGEBIET HAFENGEBUNDENE INDUSTRIE HAFENVORGELÄNDE OST

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:2000



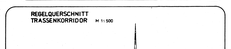
PLANZEICHNERKLÄRUNG

GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZ. VO 90)

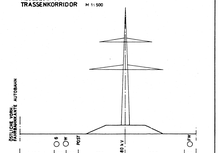
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO § 11
(SO)	Sondergebiet hafengebundene Industrie	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Baufeldbezeichnung für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungsschlüssel:	
1 2 S 3 (b) 4 T 5 F 6 D 9 10	1. Baufelder, 1 bis 11 2. Zahl der Vollgeschosse max. 3. Art der Nutzung 4. GRZ (Grundflächenzahl) max. 5. GFZ (Geschoßflächenzahl) max. 6. Dachgestaltung 7. Firsthöhe max. 8. Bauweisenzahl max. 9. Begrenzung der Schallleistungspegel dB (A) TAG 10. Flächenbezogener Schallleistungspegel dB (A) NACHT	
II	**Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Mindestgeschosse z. B. III	§§ 16, 17 BauNVO
o	**Abweichende Bauweise (E)**	§ 22 Abs. 4 BauNVO
0,8	**Grundflächenzahl (4)** z. B. GRZ 0,8	§§ 16, 17, 19 BauNVO
(1,5)	**Geschoßflächenzahl (5)** z. B. GFZ 1,5	§§ 16, 17, 20 BauNVO
102	**Traufhöhe (6)** z. B. 19,5 über Gelände	§ 16 Abs. 2 BauNVO
5,0	**Firsthöhe über Traufe (7)** z. B. 5,0 m	
5,0 m	**Bauweisenzahl (8)** max. z. B. 5,0 m Grundstückstiefe	§ 22 Abs.1
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GEBIETE, STELLUNG UND ABGRENZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grundstücksgrenze	
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Zulässige Firstrichtungen/ Stellung der Gebäudeachsen	
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Einfahrt, Ausfahrt von Grundstücken	
	Bahnanlagen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Schwerlaststraße)	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen von Aufforsten von Bäumen und Sträuchern (s. Pkt. 1 Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12/14 BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
	Elektrizität (Umformerstation) Fernmeldeanl. Festsetzungen Pkt. 1.8	
	Sonstige Planzeichen	
	vorhandene Versorgungsleitungen überirdisch in den Baufeldern unzuverlegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	vorhandene Versorgungsleitungen unterirdisch in den Baufeldern unzuverlegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER	
2	Firstrichtungsmmer	
	vorhandene Flur-/Grundstücksgrenzen	
	wegfallende Grenzen	
11,5	Höhen über NN	
	Böschung	
	Sichtdreiecke	
	Richtfunktrasse (Telekom) Abstand der Trasse: zusätzliche Bauhöhenbeschränkung bis 40 m über OF Gelände.	
L	Fläche für Lärmschutzmaßnahmen	

STRASSENQUERSCHNITT 1

STRASSENQUERSCHNITT 2



REGELQUERSCHNITT TRASSENKORRIDOR M 1:500



TEIL B: TEXT

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock vom 15.12.1992 dargestellte Sondergebietsfläche für hafengebundene Industrie ausgewiesen.

Zulässig sind Unternehmen des produzierenden Gewerbes in den Betriebsgruppen:

I: Betriebe, deren Produktionsprozesse den Baugrundstücken des Hafens, Umschlag und Lagerung umsetzbarer vor- oder nachgeplagert sind, für die Wasserstraße und/oder Vorteile aus der Hafennähe realisieren

II: Betriebe, für die die Nähe zum Hafen einen erheblichen wirtschaftlichen Standortvorteil bedeutet

III: Betriebe, die aus den produzierenden Bereich Hafenvorgelände Ost, die bereits vorhanden sind, lagert werden müssen, haben unzulässige Belästigung haben und wegen der Flächenumstellung in ihrer Existenz gefährdet sind. Betriebsflächen angesiedelt werden sollen sowie Großhandel nur für den gewerblich produzierenden Bereich

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandel außer Großhandel
- Großhandelsbetriebe des Lebensmittelsektors

1.2 BEREICHSLAGEN

Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO sind in den Baufeldern 1 bis 11 Anlagen und Einrichtungen zulässig, die aufgrund ihrer Art und Größe sind, wie Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser, Wasser und andere mögliche Effektivität Versorgungseinrichtung.

1.3 FÜR BAUVORHABEN werden Standorte an den Bereichen Straßenbahnschienen entsprechen. Lärm- und Größe sind erst nach Festlegen des Bedarfes der Bauer zu fixieren.

1.4 AUSNAHMEWEISE WERDEN ZUGELASSEN:

Das Betriebes zugeordnete Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und /selbst/ bis zu einer Grundfläche/anzahl von 6,1 und einer Geschoßfläche/anzahl von 1,2 des jeweiligen Grundstückes.

§ 1 Abs. 7 Differ 3 BauGB

1.5 Anlagen für Kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich an den Arbeitsgebiet dieses Sondergebietes beziehen, werden allgemein als Ausnahme zugelassen.

1.6 BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE

In Baufeldern mit festgesetzten bis zu 2 Vollgeschossen sind Büro- und Verwaltungsgebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
MOND DER BAULICHEN ANLAGEN § 16 BauVO

2.1 Wird in den Baufeldern des Sondergebietes als max. zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand/Dachhaut) 19,5 m festgesetzt, ist eine Firsthöhe mit max. zulässiger Firsthöhe über der Traufe pro Baufeld festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bereiche aufgrund ihrer besonderen /technbeschreibung zu. B. Anpan- und Abfüllanlagen/ sowie für Bauwerke, aufgrund besonderer /technologischer Bedingungen/ eine Überschreitung der Höhlstwerte zugelassen werden (z. B. Kühltürme, Hochregallager).

3. BAUWEISE § 22 Abs. 4 Nr. 10 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig; in übrigen Bereichen ist die Bauweise die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. SICHTDREIECKE

In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen und Auffassungen sowie sonst zulässige Bildwerklagen, unzulässig, wenn sie eine Höhe von 0,70 m der Fahrbahnkante überschreiten.

5. GRÜNORDTSCHEIFARTEN

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

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 7° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer, die dauernd gärtnerisch gepflegt werden.

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Bedachungsteile, Dachplatten und Faltblech zulässig; ein schwarze, anthrazitfarbene sowie rote Farbgebung ist zulässig; andere Farben ist unzulässig. Solaranlagen sind ausnahmlos zugelassen.

7. BAUGRUNDVERBINDUNG

Aneinandergereihte Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder mit verschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch Zwischenbauten oder Bauteile mit einer Verbindungshalle um mindestens 6,5 m durchdrungen.

8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und an den Gebäuden zulässig, wenn sie zulässig. Wechselnd und bewegtes mit Fernwirkung und wechselndes Licht nicht gestattet.

Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

9. LEITUNGSRECHTE

Leitungsrechte für die Allgemeinheit werden beidseitig und parallel zu den Erschließungsstraßen und Fußwegen sowie in den Bereichen des Fernwärmenetzes und -anlagen die Begründet der Stadt Rostock, unterirdische öffentliche Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, welche die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser, Wasser und sonstiger Leitungsrechte zu Gunsten des Schließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

10. NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Flächen zwischen der Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind als private Grünflächen zu gestalten und mit Bäumen, Sträuchern, staudengärtnerische und landschaftsgärtnerische Mittel zu bepflanzen.

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

Bei privaten Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind mindestens 25 % der Brutto-Fläche als Landschaftsgrünfläche Gehölzen einzugrünen und zu erhalten (pro 3 Stellplätze 1 Baum).

12. DIE STRASSENRÄUME sind nach den Straßenregelquerschnitten mit Bäumen zu begrünen.

13. FÜr die Gestaltung der Landschaftsraumes sowie Biotpflege-Ausgleichs-Regelung gilt der Grünordnungsplan mit seinen Rahmenfestsetzungen vom 30.06.1993.

14. EINFRIEDUNGEN

Sofern/dieses erforderlich werden, sind sie mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen. Höhe über/dieses Maßes 2,20 m.

15. Auf der/mit 1 gekennzeichneten Fläche sind **Ausgleichsmaßnahmen für die Bauvorhaben** der Ortslage Neu-Hinrichsdorf festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). - Ausbildung eines Lärmschutzwalles.

Die Ausführung der Bauvorhaben werden gem. § (3) des BVO eingeschränkt. Durch die Gebäude in den Gebieten dürfen die Immissionsrichtwerte/Immissionsrichtwerte Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Folgende Auszahlungen sind möglich:

a) Die Schallleistungspegel in den konkreten Bauanfall durch Geschlossene errichtet werden, können in Form eines Schirmzahlung/Ausgleichszahlung/ Ausgleichszahlung der aufgetretenen Aufgrunte Ben Wert des Flächenschallleistungspegels zugeordnet werden.

b) Erhöhte Luftschwingionen- und Bodenschwingungsmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Regelabstände gem. VDI 2716) und/oder Geräuschimmissionen/Immissionen können begleitet der angesetzten Auflage das Wert des Flächenschallleistungspegels zugeordnet werden.

Der Nachweis des Schallschutzes ist in Bauvorbereitung/Bauvorbereitung/ Bauvorbereitung zu erbringen. (in begründeten Fällen kann davon abgesehen werden)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 889, 1122), sowie vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung 26. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 1465), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Gemeinde Rostock vom 22.07.1992 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.SO.12 für das Gebiet Rostock, (Ähnliche Abgrenzung der Fläche:

im Nord-Westen: Swienskuhlenwald und Gelände Rüssl Nordsaak Sand
im Süden: Ortslage Neu-Hirschhdorf
im Ostsesten: Ortslage Neu-Hirschhdorf
im Osten: Ortslage Neu-Hirschhdorf und Hirschhdorfer Strasse

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

VERFAHRENSVERMERKE DER HANSESTADT ROSTOCK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 30.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Amtsblatt am 19.04.1992 erfolgt.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB 1. V. m. § 6, Abs. 5, BauGB beteiligt worden.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2, Abs. 2, Satz 1, BauGB ist am 30.06.1993 durchgeführt worden.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

5. Die Bürgerschaft hat am 28.10.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung sind nach Beschluß der Bürgerschaft vom 28.10.1993 mit allgemeiner Begründung, die Ziele und Zwecke der Planung sowie der wesentlichen Auswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben sind, und bereits vorliegender Gutachten, die Anstoßen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zulässig sind, gemäß § 2a Abs. 2 BauGB vom 08.12.1993 bis 08.01.1994, in Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

7. Der katasternäßige Bestand am 1.09.1993 wird als richtig dargestellt, die Bebauung, Eisenbahnlinie der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte ist gewährleistet. Aus der Darstellung können Schlüsse, die eine rechtsverbindliche Fixierung im Maßstab 1 : 2672 unzulässig. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.

Rostock, 1.9.93 (Siegel) Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Bürgerschaft hat den vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 30.07.1992 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht (Teil B) wurde erhalten vom 02.07.1992 gebilligt.

Rostock, 14.1994 (Siegel) Senator für Bau- u. Wohnungswesen

10. Die Genehmigung, durch Bebauungsplanerlassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.12.1993 - 5-5-4-0-0-0