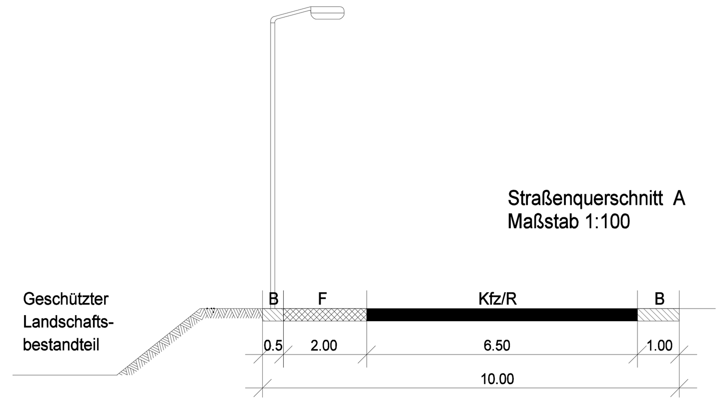
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.GE.83 "MARITIMES GEWERBEGEBIET GROSS KLEIN"

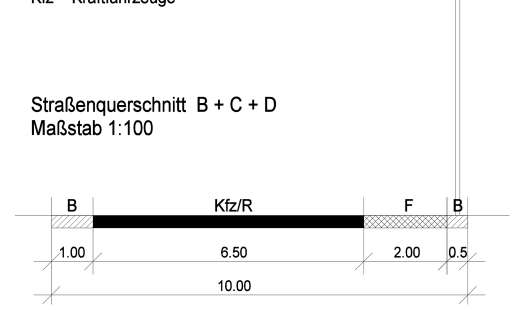
PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1:2000

B = Bankett
F = Fußgänger
R = Radfahrer
Kfz = Kraftfahrzeuge



Straßenquerschnitt A
Maßstab 1:100



Straßenquerschnitt B + C + D
Maßstab 1:100

Zuschläge zu den in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (iw. fb. SLP) in Richtung der Immissionsorte (tags / nachts)										
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 1*	IO 6*	IO 5	-	-	-
Kenn-größen	Groß Klein Sprengmeis-terweg 1	Kleingarten-anlage "Werftblick"	Hohe Düne Am Breitling 9	W'münde Güterbahn-hof 7	Groß Klein Groten Enn 17	Groß Klein Groß Kleiner Allee 14	Hohe Düne Tonnenhof Baufeld 7	Groß Klein Groten Enn 17 a	W'münde Lortzing-straße 4	Hohe Düne Tonnenhof Baufeld 6
GE	0 / 0	0 / 0	3 / 5	3 / 5	0 / 0	0 / 0	3 / 5	0 / 0	3 / 5	3 / 5
GI 1	0 / 0	0 / 0	3 / 0	3 / 0	0 / 0	0 / 0	3 / 0	0 / 0	3 / 0	3 / 0
GI 2	7 / 7	4 / 4	10 / 9	6 / 8	0 / 3	3 / 0	10 / 9	0 / 3	6 / 8	10 / 9
GI 3	10 / 2	5 / 6	10 / 10	7 / 7	3 / 1	0 / 0	10 / 10	3 / 1	7 / 7	10 / 10
GI 4	1 / 0	0 / 1	12 / 13	6 / 7	8 / 7	2 / 2	12 / 13	8 / 7	6 / 7	12 / 13
GI 5	4 / 0	4 / 0	7 / 2	7 / 2	0 / 0	0 / 0	7 / 2	4 / 0	7 / 2	7 / 2
GI 6	0 / 0	0 / 0	0 / 0	1 / 0	1 / 0	0 / 0	1 / 0	1 / 0	0 / 0	1 / 0
GI 7	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0
Feuer-wehr	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0

Die Kartengrundlage basiert auf der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Hansch von 2002 und wurde im November 2003 durch Angaben des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Rostock ergänzt.

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- BMZ — Baumassenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

- OK — Oberkante über HN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen: F — Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: V — Verkehrsberuhigter Bereich; K+V — Kai- und Verladebereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen; ö — öffentliche Grünflächen; p — private Grünflächen

Zweckbestimmung: Grünverbindung; Dauerkleingärten; Naturnahe Parkanlage; Sukzessionsfläche; Hausgärten; Grünland

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und den Hochwasserschutz (Flächen für den Hochwasserschutz als Kennzeichnung)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 1 — Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- G+F — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier Sichtflächen in Sichtdreiecken
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Eigenschaften der zulässigen Anlagen sowie unterschiedlicher Maßnahmenflächen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 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)
- 2.00 — vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 21/2 — Flurstücksbezeichnung
- 6 — Nummer des Baugebietes
- Sichtdreiecke
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorgesehene Straßenführung
- HP 313070 — Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,

sind ausnahmsweise zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen, sowie
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den Industriegebieten (GI 1 bis GI 6) sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,

Sind ausnahmsweise zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In allen Baugebieten sind
- eigenständige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie nicht Nebenanlagen einer zulässigen Nutzung sind und
- Einzelhandelsbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche, die sich an letzte Verbraucher wenden und nicht in unmittelbarem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen,

unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen
Flächenbezogene Schallleistungspegel
In den einzelnen Baugebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w''}$ [dB(A)] bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte -Groß Klein, Groten Enn 17 und Altenheim sowie Sprengmeisterweg Nr. 1 und Kleingartenanlage "Werftblick"- für den Nacht- und den Tagzeitraum nicht überschritten werden.
Bezüglich anderer Immissionsorte können die in der Planzeichnung aufgeführten richtungsbezogenen Zuschläge in Anspruch genommen werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

2.1 Zum Schutz vor Hochwasser sind nur Erdgeschossfußbodenhöhen oberhalb 3,25 m über HN zulässig (siehe Kennzeichnung). (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Diese Höhe darf aus technologisch bedingten Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind in diesem Fall bis zu 3,25 m über HN sturmflutsicher auszuführen. (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhe von technischen Anlagen (z.B. Krane und Abluftanlagen) und Anlagen, die der Hafenwirtschaft (Be- und Entladeeinrichtungen) oder der Sicherheit und Orientierung der Seefahrt (Schifffahrtszeichen) dienen, unbegrenzt überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0.70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2.50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

4. Flächen für Hochwasserschutzanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Hochwasserschutzanlagen sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht dem Hochwasserschutz dienen, sowie das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr, der Rettungsdienste und der Anlieger auf dem Flurstück 873/22, Gemarkung Warnemünde, Flur 1 zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, sowie das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen unzulässig.

6. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im Baugebiet GI 7 dienen der Erfüllung von auf den jeweiligen Baugrundstücken sonst nicht vollständig zu leistenden Verpflichtungen nach § 48 LBauO M-V in den Baugebieten GI 2, GI 3 und GI 4.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Auf der mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist der Laakkanal zu einem naturnahen Gewässerlauf mit Flachwasserzonen umzugestalten. Die Neigung der Uferböschung ist flacher als 1 : 3 auszubilden. Die angrenzenden Bereiche sind als naturnahe Röhrichtzonen anzulegen. Die Gehölzsukzession innerhalb dieser ist so zu lenken, dass eine vollständige Verbuschung der Fläche vermieden wird.

7.2 Die Biotopstrukturen auf der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Der standortfremde Gehölzbestand (Fichtenreihe) im südöstlichen Bereich ist durch heimische Gehölze zu ersetzten. Die befestigten Verkehrsflächen sind zurückzubauen. Innerhalb der Röhrichtflächen sind neue Kleingewässer zu schaffen und die bestehenden Wasserflächen zu vergrößern. Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.

7.3 Die Röhrichtflächen auf den mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Die angrenzende Neophytenstaudenflur ist zu beseitigen, indem über 5 Jahre mindestens achtmal jährlich eine Mahd durchgeführt wird.
Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.

7.4 Auf den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist die bisherige Nutzung als Grünland und Kleingarten aufzugeben und die Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.

7.5 Die Grünlandnutzung auf den mit der Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist zu extensivieren. Die Fläche ist entweder als Mähwiese zu nutzten oder extensiv zu beweiden. Bei Beweidung darf die Besatzdichte maximal eine Großvieheinheit (GVE) pro Hektar betragen. Bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr, Mitte Juni oder Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzufahren. Die angrenzende Neophytenstaudenflur ist zu beseitigen, indem über 5 Jahre mindestens achtmal jährlich eine Mahd durchgeführt wird.
Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.

7.6 Auf den mit der Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist die bisherige Nutzung aufzugeben und in Extensivgrünland umzuwandeln. Heimische Sträucher und Obstgehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist entweder als Mähwiese zu nutzten oder extensiv zu beweiden. Bei Beweidung darf die Besatzdichte maximal eine Großvieheinheit (GVE) pro Hektar betragen. Bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr Mitte Juni oder Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzufahren. Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.

7.7 Auf der mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist der bestehende Gehölzbestand zu erhalten und Lücken mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 2 in der vorgeschriebenen Qualität zu schließen. Je 100 m² Pflanzfläche sind ein Baum sowie 50 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Amphibienleiteinrichtung einzuordnen, die vom Südrand der Fläche für Stellplätze (GSt) bis zum Südrand des Gebietes GI 6 reicht.

7.8 Auf der mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist einmalig ein Gehölzsaum anzulegen. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste 2 in der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Es sind je 200 m² ein Baum sowie 100 Sträucher zu verwenden. Dabei sind auf der dem Industriegebiet GI 6 zugewandten Seite die größten Gehölze und nach Süden abgestuft niedrigere Sträucher zu pflanzen.

7.9 Die baulich genutzten Flächen, auch die der Nebenanlagen und Stellplätze, in den Baugebieten GE und GI 1 - GI 6 sind zum Schutz des Grundwassers in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

8.1 Die Gebüsche und Gehölze auf der mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind zu erhalten. Es sind je 500 m² ein Baum und 50 Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die offenen Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.

8.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Industriegebiets GI 6 sind Pflanzungen mit Gehölzarten der Pflanzliste 1 in der vorgeschriebenen Qualität anzulegen. Je 200 m² sind ein Baum sowie 100 Sträucher zu verwenden.

8.3 In den Gebieten GE, GI 1 und GI 4-6 ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Pflanzungen gem. Festsetzung 8.2 können hierbei angerechnet werden.

8.4 Je angefangene vier Stellplätze, die auf den Baugrundsstücken errichtet werden, ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 in angegebener Qualität zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 m² aufweisen.
Dies gilt nicht für die Gemeinschaftsstellplätze im GI 7.

8.5 Für alle unter 7 und 8 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist eine 4 jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

8.6 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wanderwegen zulässig.

9 Pflanzenlisten

9.1 Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 18 - 20 cm):

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Walnuß	(Juglans regia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Silber-Weide	(Salix alba)
Mehlbeere	(Sorbus arie)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Feld-Ulme	(Ulmus carpinifolia)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)

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

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Eingriffliger Sanddorn	(Hippohae rhamnoides)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gewöhnliche Brombeere	(Rubus fruticosus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Virburnum opulus)

9.2 Pflanzliste 2

Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 18 - 20 cm):

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Schwarz-Erle	(Ainus glutinosa)
Grau-Erle	(Ainus incana)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitter-Pappel	(Populus tremula)
Silber-Weide	(Salix alba)

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

Sanddorn	(Hippohae rhamnoides)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Gewöhnliche Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Silber-Weide	(Salix alba)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Knack-Weide	(Salix fragilis)
Korb-Weide	(Salix viminalis)

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs — § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

Den Planstraßen A und D werden die unter 7.6 (Maßnahmenummer 6) und 7.7 (Maßnahmenummer 7) festgesetzten sowie die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

- Auf dem Flurstück 873/22 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde, sind im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteils "Feuchtgebiet am Laakkanal" drei Flachgewässer mit umfangreicher Verlandungszone mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha anzulegen. Die Uferböschungen der Gewässer sind flacher als 1 : 4 auszubilden. Der Aushub ist außerhalb des GLB zu verbringen. Die Flächen sind der weiteren Sukzession zu überlassen.
- Auf dem Flurstück 873/22 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde, sind im nördlichen Randbereich des Geschützten Landschaftsbestandteils "Feuchtgebiet am Laakkanal" angrenzend an die Planstraße A südlich des Grabens die Strauchbestände zu erhalten und durch Überhälter zu ergänzen. Dazu sind in diesem Bereich mindestens 28 Bäume der Pflanzliste 2 in der angegebenen Qualität zu pflanzen

Dem Gewerbegebiet (GE) werden die unter 7.2 (Maßnahmenummer 2) und 7.4 (Maßnahmenummer 4) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Dem Industriegebiet (GI 5) werden die werden die unter 7.1 (Maßnahmenummer 1) und 7.8 (Maßnahmenummer 8) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Dem Industriegebiet (GI 6) werden die werden die unter 7.5 (Maßnahmenummer 5) und 8.1 (Maßnahmenummer 9) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Den Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung -Stellplätze- der Grünfläche Dauerkleingärten werden die Ausgleichsmaßnahmen unter 7.3 (Maßnahmenummer 3) zugeordnet.

11. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.

Hinweise:

Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden.
Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen.
Zur Erhöhung der Bausicherheit sind Sondierung des Geländes ratsam.
Abstimmungen zu Vorgehensweisen, Zeiträume und technische Details sind mit dem Munitionsbergungsdienst (MBD) so zeitig wie möglich vorzunehmen.
Bei der Bauanlaufberatung ist aus derzeitigem Kenntnisstand eine Teilnahme des MBD zwingend erforderlich.
Alle Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Rechtshinweise:

Laut §§ 68 ff des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung in Mecklenburg-Vorpommern (Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVOBl. M-V S. 335), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 28. März 2002 (GVOBl. M-V S. 154), ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragte Stelle gestattet.
Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Bundeswasserstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Bundeswasserstraße Unterwarnow.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, 5. 3301 und 3302 /3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
  Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Angaben zum Ursprungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 28.01.2004 als Satzung erlassen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am 11.08.2004 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung über den Ursprungsbebauungsplan ist am 12.08.2004 in Kraft getreten.

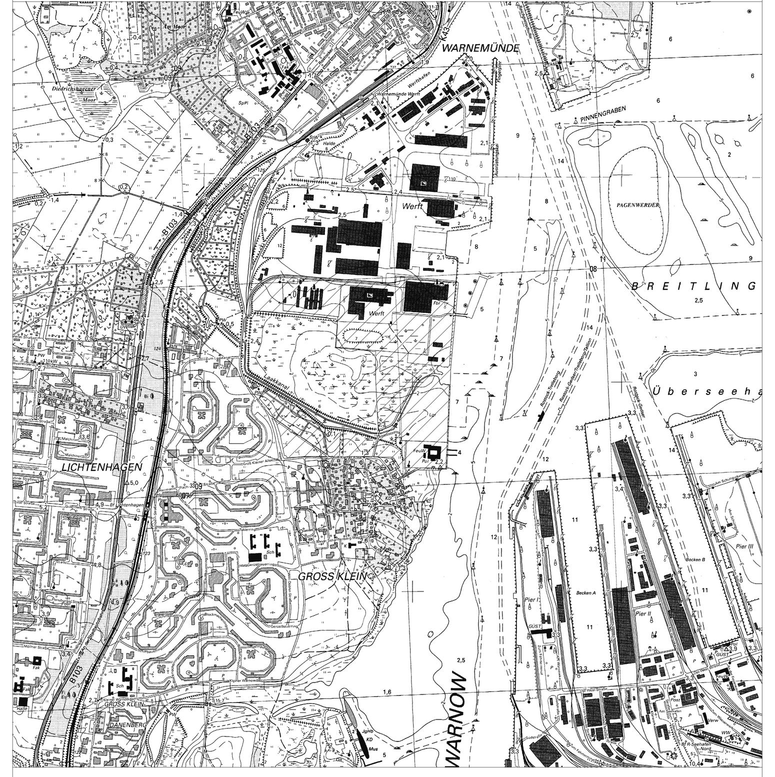
Angaben zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.09.2005 als Satzung erlassen.

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 am 26.10.2005 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 27.10.2005 in Kraft getreten.

Der vorliegende Plan stellt die redaktionelle Zusammenfassung der seit dem 27.10.2005 rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet dar.

Übersichtsplan — Maßstab 1:20000



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 01.GE.83

"Maritimes Gewerbegebiet Groß Klein"

zwischen der Kvaerner Warnow Werft im Norden, der Unterwarnow im Osten, Groß Klein Dorf im Süden und der Werftallee im Westen, ausgenommen der geschützte Landschaftsbestandteil "Feuchtgebiet am Laakkanal",

in der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalurkunden wird bestätigt.

Rostock, (Siegelabdruck)

Christoph Weinhold
Amtsleiter des Amtes für Stadtplanung