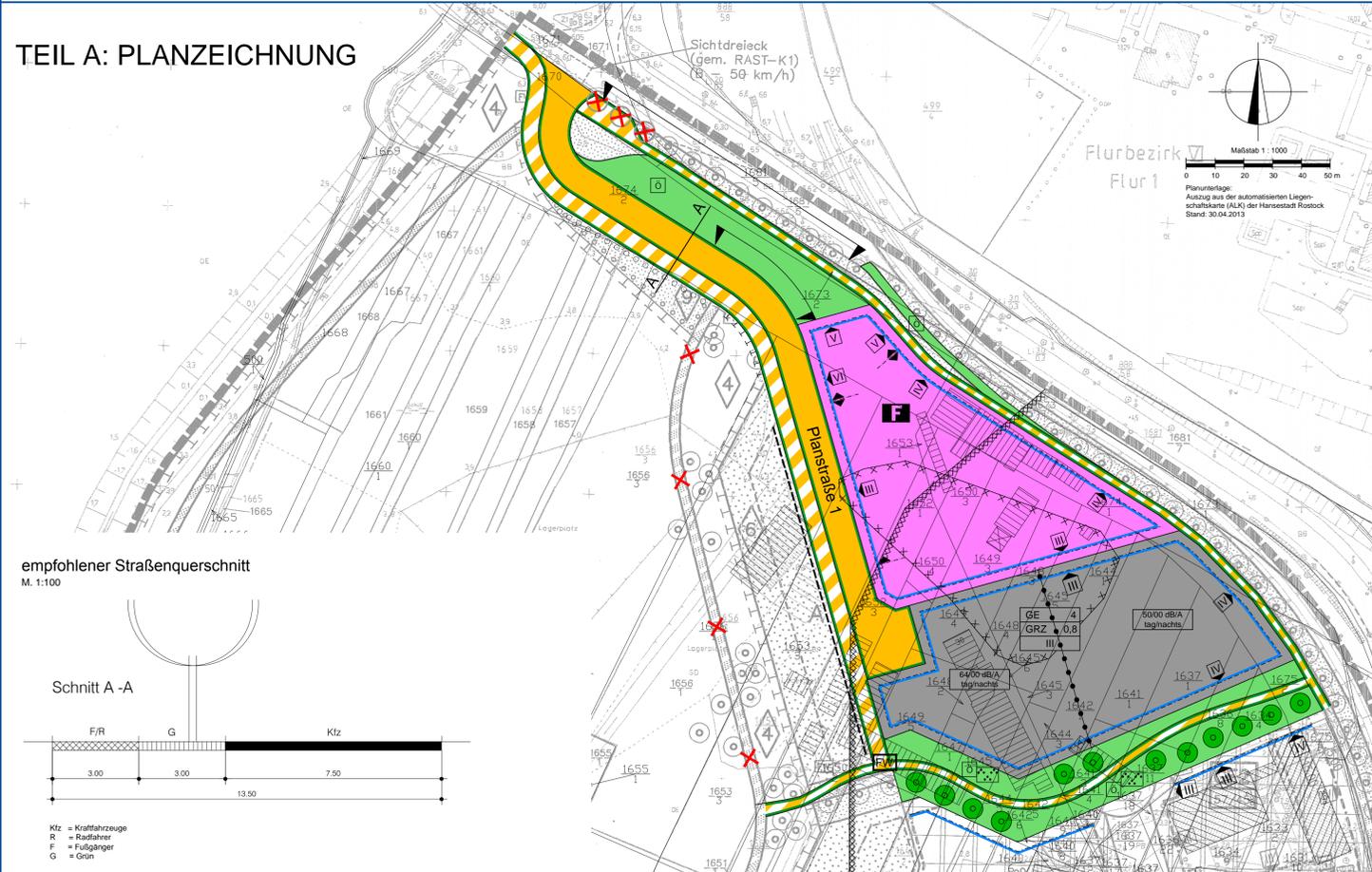


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

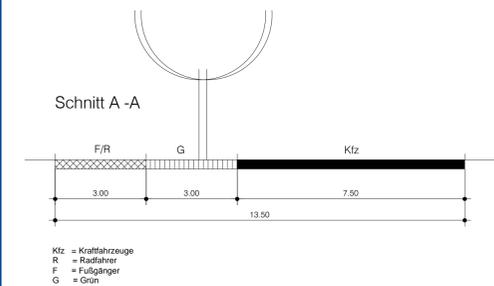
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13.GE.93 "GEWERBEGEBIET OSTHAFEN"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlener Straßenquerschnitt
M. 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung -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 (Planzeichnerverordnung -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
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUGRENZEN		
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		
	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Einrichtungen und Anlagen:		
	Feuerwehr	

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Öffentliche Parkfläche	
	Fuß- und Radweg	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallender Fuß- und Radweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Bereich einer Alarmanfahrt der Feuerwache Ost	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentlich	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
	Anpflanzen von Bäumen	(§ 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
II. KENNZEICHNUNGEN	
	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)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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 vom2013 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

1. 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 gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (bezogen auf den Flächenrechnerwert, 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.)

2. 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 sturmfesticher auszuführen.
Bei Höhen der Oberkante Erdgeschossfußboden bis max. 3,30 Meter ü.NH bzw. 3,45 m ü.NHN 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 Garagenschosse genutzt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. Festsetzung I 3. bleibt unberührt. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

3. 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 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist die Anlage einer Alarmanfahrt der Feuerwache Ost auf den Dierkower Damm zulässig.

4. 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 Route) entlang des neu anzulegenden Einzelgrabens sind Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten entsprechend den Pflanzlisten 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 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.

5. 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 Allee zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

4. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahme eingeholt.

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum 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 ausliegen. 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 Verwaltungsgesetzordnung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

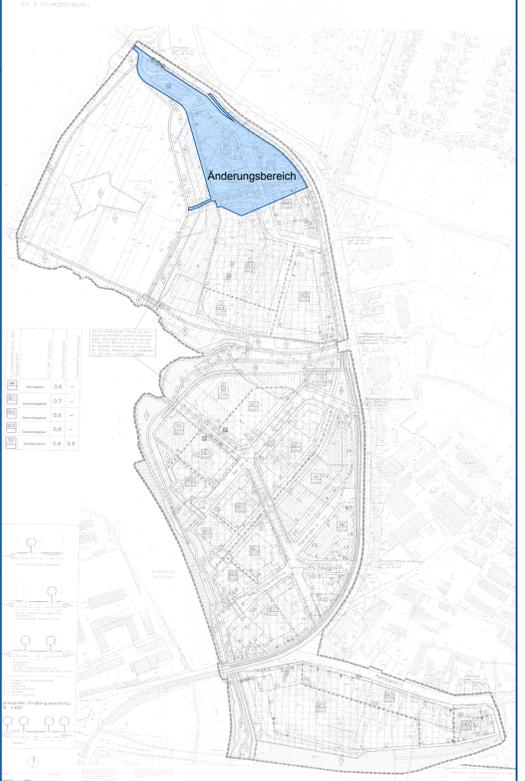
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen" wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

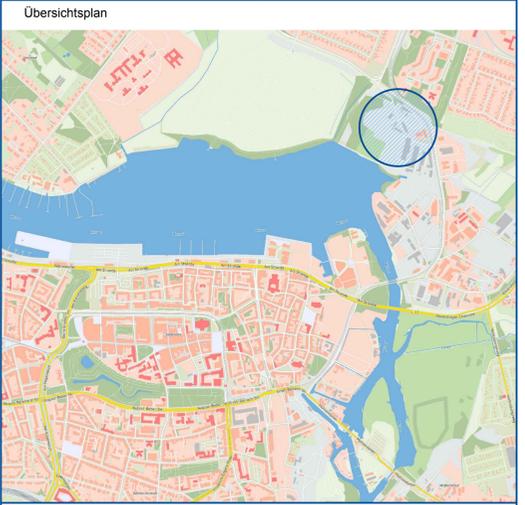
Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

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



Entwurf Arbeitsstand: 11.11.2013



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

Rostock, (Siegel) Methling Oberbürgermeister