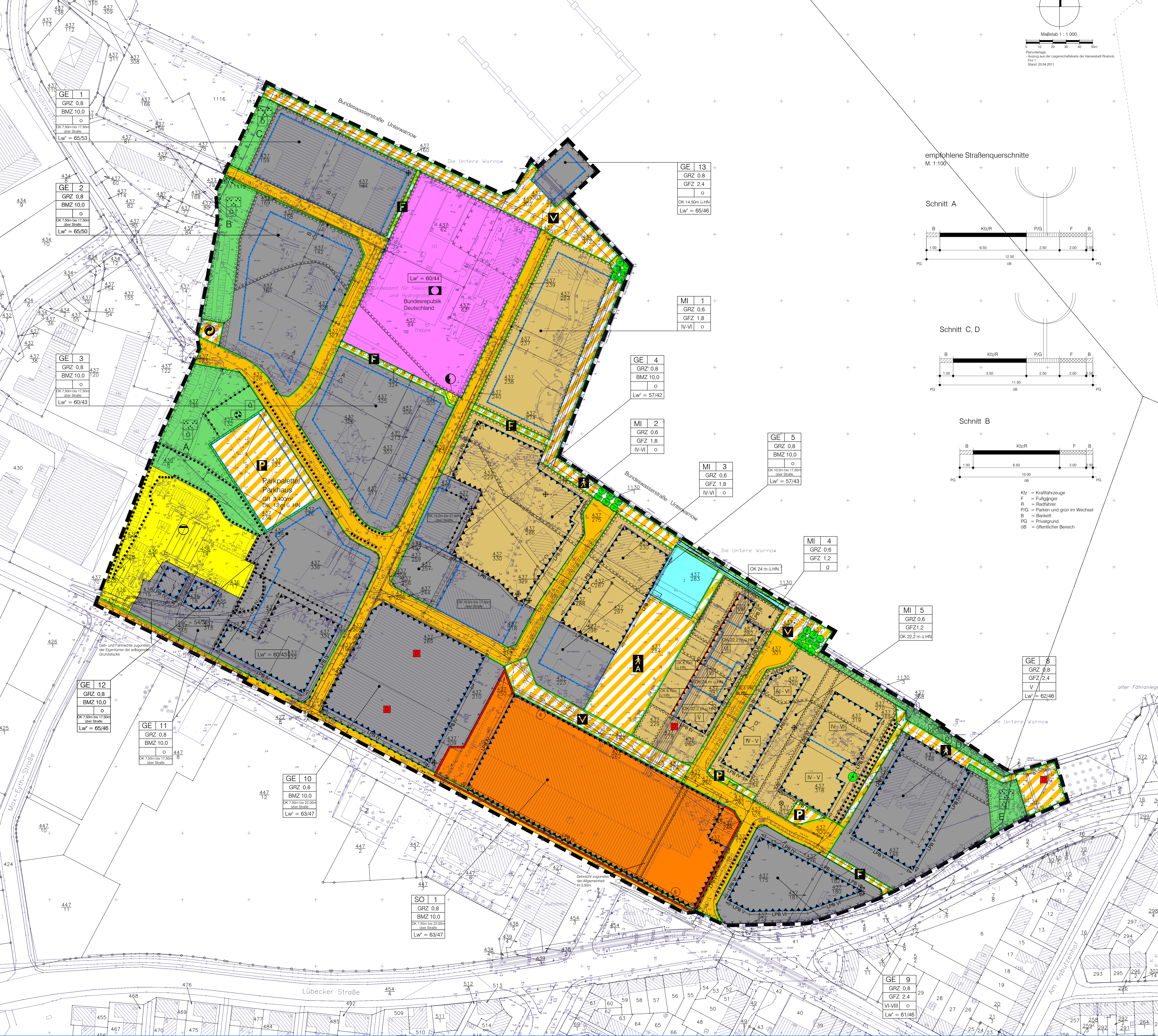


# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.MI.138 "EHEMALIGE NEPTUNWERFT"



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MI** Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauGB)
- SO** sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauGB)
- MAZ** = 65/46 immissionsschutztechnischer Flächenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- BAUWEISE, BAUKLASSEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2 und 23 BauVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- REGELUNGEN FÜR DIE STÄTTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 172 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORDRICHTUNG** (§ 172 BauGB)
- III. KENNZEICHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- IV. MACROSKOPISCHE ÜBERNAMEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

## TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 und GE 6 bis GE 13 sind Nutzungen gemäß § 8 BauVO nur zulässig, wenn die jeweils zugeordneten Immissionswerte für den Schallschutz durch die Einhaltung der im Tag- und Nachtschicht nicht überschritten werden. Tag im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Nacht im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbauwerke und Tankstellen unzulässig.
- Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
  - ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.600 m<sup>2</sup>
  - ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup>
  - ein Drogeriegeschäft mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m<sup>2</sup>
  - Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis zu 500 m<sup>2</sup>.
 Nachstehende Warensorten sind ausgeschlossen:
  - Schule, Ladewagen
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, CD/DVD
  - Spielewaren, Sportartikel
  - Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
  - HIFI, Elektroartikel
  - Hauschutzwaren, Glas, Porzellan
  - Kunstgewerbe
  - Fahrräder
- Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 nur dann zulässig, wenn die zugeordneten Immissionswerte für den Schallschutz durch die Einhaltung der im Tag- und Nachtschicht nicht überschritten werden. Tag im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Nacht im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen über Straße ist die Höhenlinie des Gebäudemittelpunktes auf der Straßengrenze der anbauenden und der angrenzenden Grundstücke.
- Inhalt des Sondergebietes Einkaufszentrum darf die über die festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Die Beplanung der überschrittenen Grundfläche auf 0,8 ist nicht anzuwenden.
- In den Baugebieten MI 4 und MI 5 darf die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise durch untergeordnete Anlagen um höchstens 250 m<sup>2</sup> über die festgesetzte Höhe von 12 m überschritten werden, soweit diese mindestens 2,5 m von der äußeren Gebäudekante zurückgesetzt sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Anfertigung darf auf einer Fläche von höchstens 250 m<sup>2</sup> über die festgesetzte Höhe von 12 m überschritten werden, soweit diese mindestens 2,5 m von der äußeren Gebäudekante zurückgesetzt sind.
- In MI 4 darf die nach Norden ausgerichtete Baugrenze ab dem 4. Obergeschoss um 1,30 m überschritten werden.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
- Zum Schutz vor Hochwasser muss die Oberkante der Erdgeschossböden von Räumen die dem Wohnen dienen mindestens 2,30 m über NN liegen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Inhalt der im Baugebiet MI 5 festgesetzten Fläche, die von Bebauung befreit ist, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO, Geländeaufschüttungen sowie Garagen unzulässig. Stellplätze sind zulässig. Abwechslung von Grünflächen ist zulässig. Die Anlagen sind in Höhe der nächstgelegenen Baugrenze auch Stellplätze unzulässig.
- Inhalt der im Baugebiet MI 4 festgesetzten Flächen, die von Bebauung befreit sind, sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 4 BauVO) der Gebäude sind, Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Grüflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Inhalt der öffentlichen Grüflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die bestehende Bebauungsplanung zu erhalten. Für die Grünflächen sind Schutzmassnahmen am Gehweg einzuhalten. Abwechslung von Grünflächen ist zulässig. Die Anlagen sind in Höhe der nächstgelegenen Baugrenze auch Stellplätze unzulässig.
- Inhalt der öffentlichen Grüfläche D mit der Zweckbestimmung „Urbegrünung“ sind Spund- und Ufermauern nicht zulässig.
- Mahlfahrten zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
- Zum Schutz des Wassers ist das Lagern und der Umgang mit ausgesetzten Stellen innerhalb des in Bebauungsplänen gekennzeichneten überflutunggefährdeten Bereiches nur dann zulässig, wenn durch technische Vorkehrungen sichergestellt ist, dass ein Schadstoffeintrag in die Unterwelt ausgeschlossen ist. Die Oberkante der Erdgeschossböden von Räumen muss mindestens 2,30 m über NN liegen. Hierin kann abgewichen werden, wenn die Räume unmittelbar ausgetreten werden.
- In dem Baugebiet MI 5 ist der vorhandene Tankbau als Flammgeschutz dauerhaft zu erhalten. Alle Erdöffnungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Festlegungs- und Entwicklungspflege in öffentlichen Grüflächen und für Baumpflanzungen in Grünflächen zur Erhaltung der Qualität der Luft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Inhalt der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und festgesetzter Außenbereiche von Außenbereichen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumlichkeiten oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschadstoffminderung einhalten.
 

Lampengebiet	Mittel-Schallleistungsleistung P <sub>1</sub> in m <sup>2</sup>	Außenbereiche in Wohnungen, Umkleekabinen und in Behälteranlagen, Umkleekabinen und ähnliches	Büros und ähnliche
LPB I	200	200	200
LPB II	400	400	400
LPB III	400	400	400
LPB IV	400	400	400
LPB V	400	400	400
LPB VI	400	400	400
- Übertragungsfläche, die Fenster ausschließlich in den LPB II, IV, V und VI aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Inhalt der öffentlichen Grüflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 30 % der Fläche, ausgenommen des Kayenröhregrabens, heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Inhalt der öffentlichen Grüfläche C mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 20 Bäume und auf mindestens 10 % der Fläche standortgerechte Sträucher anzupflanzen.
- Inhalt der öffentlichen Grüfläche D mit der Zweckbestimmung „Urbegrünung“ sind mindestens 20 % der Fläche mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Inhalt der öffentlichen Grüfläche E mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Laubbäume zu pflanzen.
- Inhalt der mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten Verkehrsflächen sind Straßenbäume gemäß Pflanzenliste A in gleichem Abstand von 10 m untereinander anzupflanzen. Eine Verschiebung der Einzelstände um bis zu 3 m ist zulässig. Mindesthöhe ist die jeweilige Höhenlinie mit Drahtblech mit einem Stammumfang von 140 cm, gemessen 1 m Höhe, zu verwenden.
- Auf den Standorten der innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Einzelbäume sind Straßenbäume gemäß Pflanzenliste B anzupflanzen. Verschiebung des Standortes um bis zu 3 m ist zulässig. Mindesthöhe ist die jeweilige Höhenlinie mit Drahtblech mit einem Stammumfang von 140 cm, gemessen 1 m Höhe, zu verwenden.
- Auf der öffentlichen Parkfläche sowie auf privaten Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze ein mittel- bis großblütiger Laubbäumchen gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Fenster- und Türschwelle Fassaden mit einer Länge von mehr als 10 m sind mit Selbstklimm-, Ranken- oder Schlingen der folgenden Arten zu begrünen: Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata (Waldrebe), Passiflora ligularis (Kletterrose), Malva sylvestris (Erdbeere), Clematis vitalba (Waldrebe), Fallopia alberti (Schling-Knöterich), Lonicera hedrochi (Gelbebe), je 2 m laufende Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Ausgenommen sind die Baugebiete GE 1 und MI 4.
- Je angelegene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 standortgerechter Baum und 10 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- Inhalt der mit einem Planungsgebiet festgesetzten Fläche innerhalb des Baugebietes GE 4 und 9 Bäume und 160 Sträucher anzupflanzen.
- Pflanzenliste:
 

A) Straucharten	Spätholz
Acer platanoides	Birke
Betula pendula	Weißdorn
Cornus monozyga	Eiche
Fraxinus excelsior	Schwedische Heidebeere
Sorbus intermedia	Winter-Linde
Tilia cordata Erecta	
- Bäume Prominente
 

Quercus robur	Sumpf-Eiche	Pyramiden-Hainbuche
Quercus robur		
Caprinus betulus Fastigiata		
- Ab Mindestgröße für die aufgrund von Pflanzengrößen zu pflanzenden Gehölze in den Grünflächen:
  - 1 m<sup>2</sup> verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen 1 m Höhe; Stützstab
  - verpflanzte Sträucher H 60-100 cm
- Baumplanungen sind je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Eine Reduzierung auf 9 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn weitere 3 m<sup>2</sup> als betrieblines Baumische (Blauweiden) angelegt werden. Die Breite der Baumstreifen muss mindestens 2,20 m betragen. Sie darf im Straßenniveau durch unterirdische Einbauten im Bereich der Baumgrube nicht weiter verringert werden.
- Die zum Baugrund sowie zur Straße am Kayenröhregrabens ausgerichteten Fassaden der festgesetzten Parkplätze sind zu 60% der Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist je laufende Meter Fassadenlänge 1 Gehölz zu pflanzen.
- Auf der im GE 4 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 13 m<sup>2</sup> ein Gehölz in der Qualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe: 100-150 cm der Arten Sambucus nigra (Hohelaud), Cornus sanguinea (Roter Hainleien), Rosa canina (Hundsrose) und Salix caprea (Weiden) in Mischung anzupflanzen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Inhalt der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die verschiedenen Gehölze zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Mehrheiten zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 3 BauGB sind die Bepflanzungen in den Verkehrsflächen und die Anlage der naturnahen Parkanlage A. Die Bepflanzungen müssen der öffentlichen Parkfläche zugeordnet. Der Anbau der naturnahen Parkanlage A wird dem Baugebiet GE 13 zugeordnet. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 "Ehemalige Neptunwerft" in der Fassung der 1. und 2. Änderung

**Übersichtplan M 1:20.000**

Die Umwidmung des Gebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 "Ehemalige Neptunwerft" in der Fassung der 1. und 2. Änderung festgelegt.

© Hansestadt Rostock, 08.03.2023