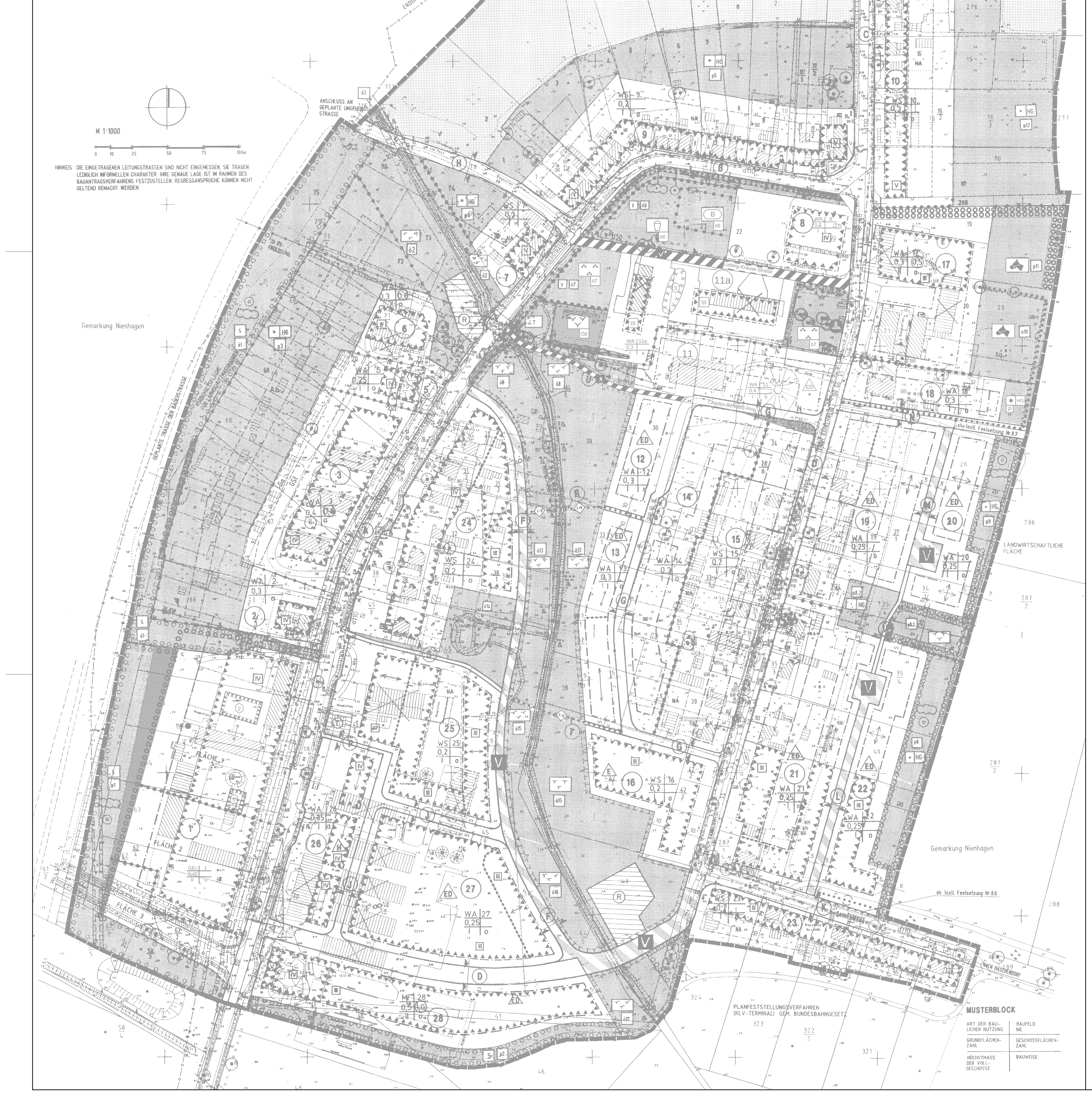
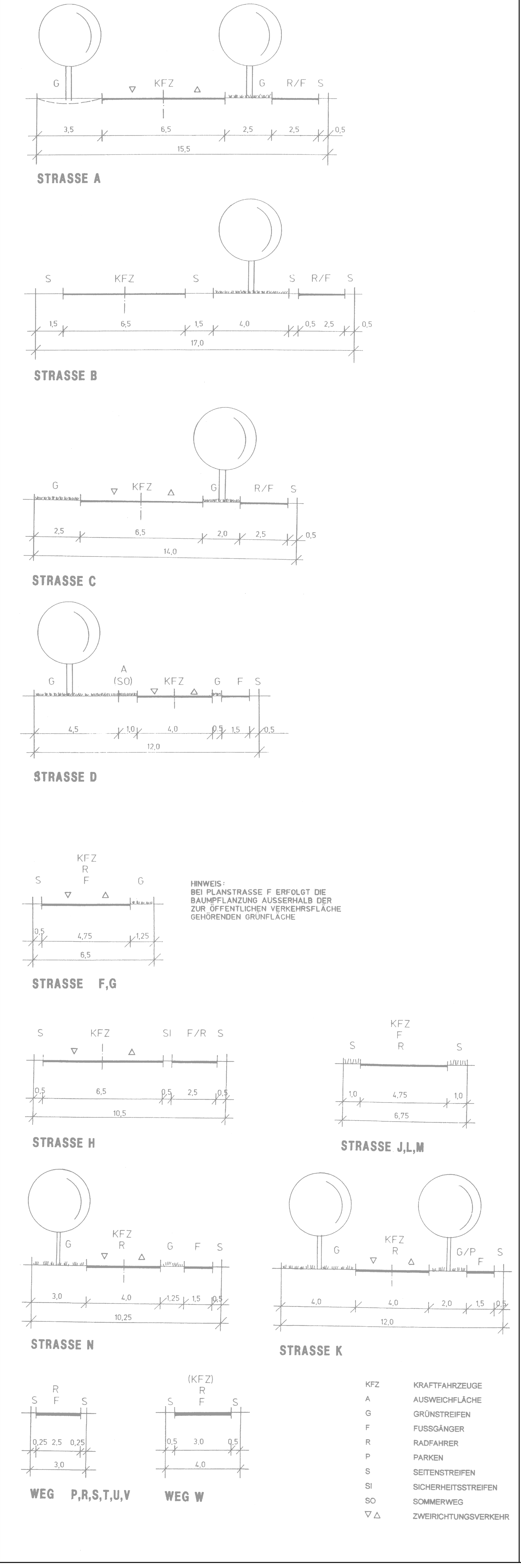
HANSESTADT ROSTOCK

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.W.43 "NIENHAGEN"

PLANZEICHNUNG TEIL A



PROFILE DER PLANSTRASSEN



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 -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WS	Kleinsiedlungsgebiete	(§ 2 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(0,5)	Geschossflächenzahl	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
H	nur Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	Brücke; Fuß- und Radweg; V Verkehrsberuhigter Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Unterirdisch	
	Oberirdisch	
	Leitungsbestand nachrichtlich übernommen mit Angabe des Mediums und der Kapazität	
	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö1	öffentliche Grünflächen	
p1	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:	Parkanlage; HG Hausgärten; B Bolzplatz; Spielplatz; Extensiv gepflegte Wiese; Extensive Weide; S Schutzgrün; V Verkehrsgrün	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Wasserflächen	
Zweckbestimmung:	Graben; LT Feuerlöschteich	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
	Flächen für die Landwirtschaft	
Grünland	Grünlandnutzung	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelobjekte) sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung:	Bäume; Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Anpflanzen:	Bäume; Sträucher	
	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 BauGB)
Erhaltung:	Bäume; Sträucher	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:	R Regenrückhaltebecken; T Telekom; Trafo; Abfall	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:	GSt Gemeinschaftsstellplätze; Ga Garagen; St Stellplätze; NA Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO); Ab Abstellräume in Hausgärten	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
III	Lärmpegelbereich (gem. DIN 4109)	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
S	Sichtdreieck	
(2)	Nummer der Altlastenverdachtsflächen	
	Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
F/R	Fuß- und Radweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
24	Flurstücksnummer	
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
	wegfallende Gebäude	
5	notwendige Abstandsangabe in m	
(1)	Baufeldnummer	
	Böschung	
	vorhandener Baum	
	wegfallende Leitung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen	

TEXT TEIL B

I. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Hansestadt Rostock

Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 16.W.43 Nienhagen

In den Grenzen: Landwirtschaftliche Flächen und eine gedachte parallele Linie ca. 135 m östlich des Barkenweges / Nordgrenze des Bebauungsplans Güterverkehrszentrum Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.SO.40, geplante Neutrassierung der Bäderstraße (Ortsumgehung Nienhagen)

In der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Die Übereinstimmung mit den Originalurkunden wird bestätigt.

Rostock, 08. 5. 12

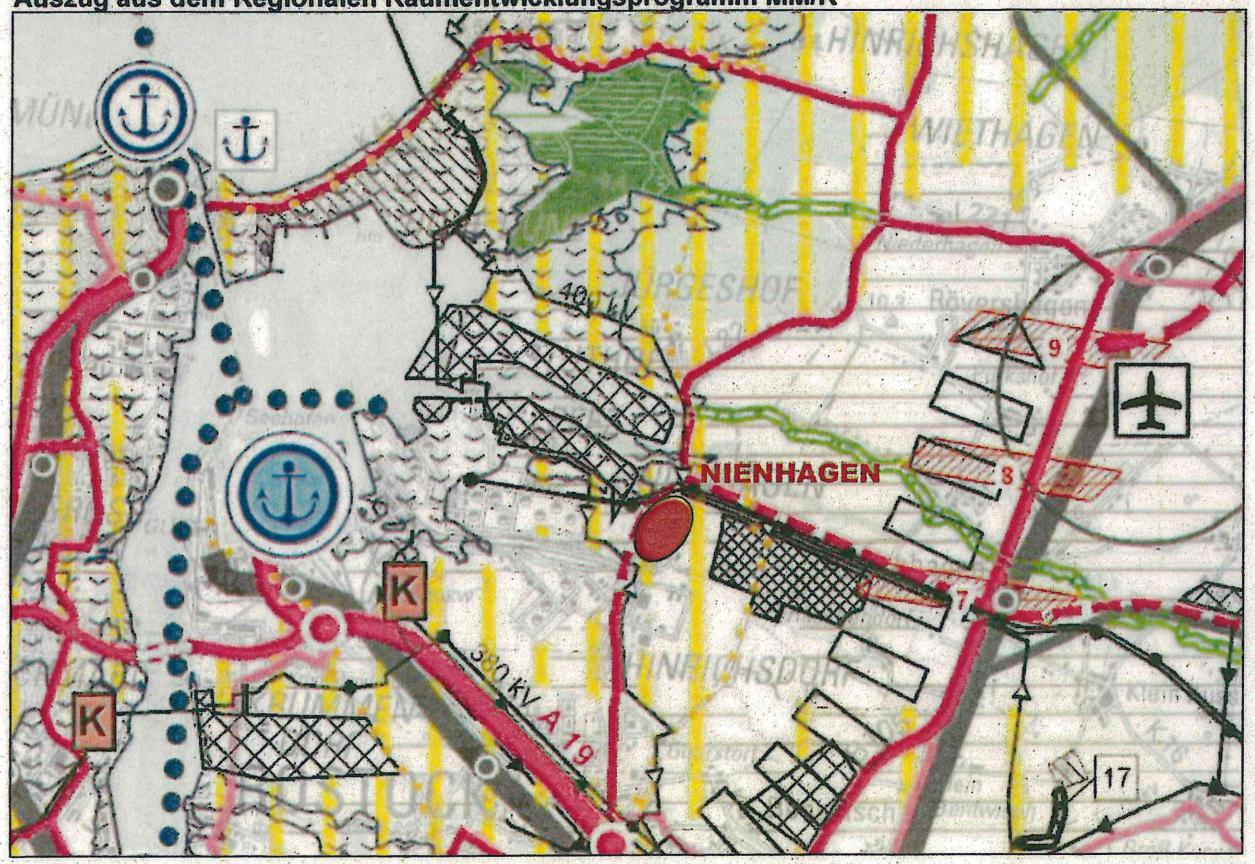
HANSESTADT ROSTOCK

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

HINWEIS AUF DIE LAGE IM HAFENENTWICKLUNGSRAUM

Am 22.08.2011 wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP) mit Verkündigung im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V (GVOBl. M-V 2011 S.938) für verbindlich erklärt. Im RREP sind im Raum Peez und im Bereich Kummendorf Flächen als Vorbehaltsflächen für die Gewerbe- und Industrieentwicklung ausgewiesen.
Die weitere Hafenentwicklung ist auch ein wichtiger Bestandteil der derzeitigen 1. Teilfortschreibung des RREP. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung wird die Möglichkeit der Umwandlung der 2010 beschlossenen Vorbehaltsgebiete (Grundsätze der Raumordnung) für die Gewerbe- und Industrieentwicklung im Umfeld des Seehafens Rostock in Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung) geprüft.

Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R



Vorbehaltsgebiete für Gewerbe und Industrie
- Rostock- Seehafen: Peez: 200 ha, Krummendorf: 121 ha

Vorranggebiete für Gewerbe und Industrie

VORBEHALTSGEBIET:
Als Vorbehaltsgebiete werden Gebiete festgelegt, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.
Vorbehaltsgebiete haben den **Rechtscharakter von GRUNDSÄTZEN der Raumordnung.**

VORRANGGEBIET:
Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.
Vorranggebiete haben den **Rechtscharakter von ZIELEN der Raumordnung**