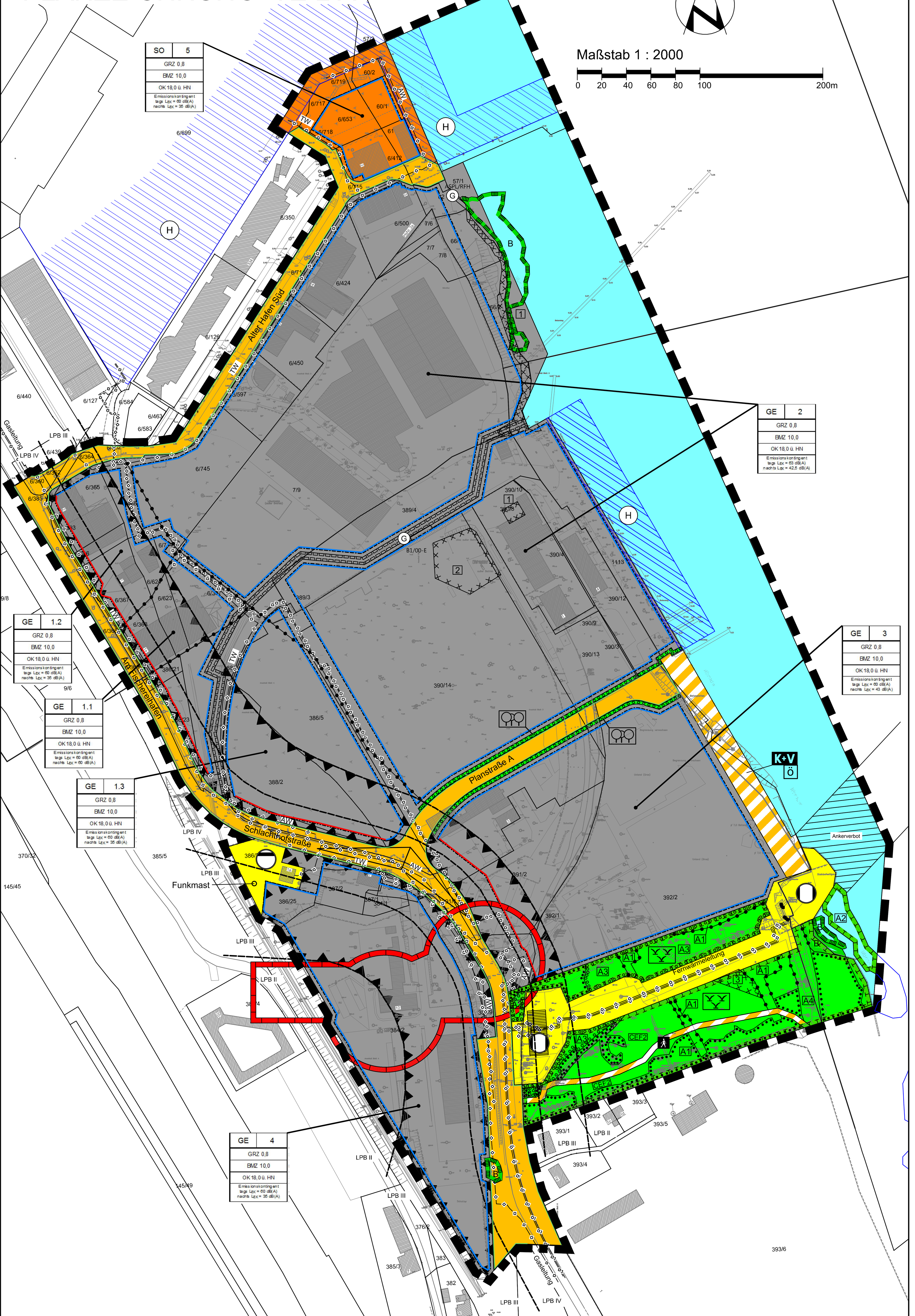
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet "Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow

PLANZEICHNUNG TEIL A



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 2 des 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 (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)

- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet – Wissenschaft (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- BMZ – Baumassenzahl
- OK 18,0 ü. HN – maximale Gebäudehöhe in m über HN

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

- Baulinie
- Baugrenze

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- (G) vorhandene Grundwassermessstelle

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- K+V Ö – öffentlicher Kai- und Verladebereich
- Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Abwasserpumpwerk
- Fernwärmeanlagen

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

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- naturbelassene Grünfläche
- Straßenbegleitgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Zweckbestimmung:

- (H) Hafen

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

- A1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Text (Teil B), Punkt 4
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B – Gesetzlich geschützte Biotope

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Entsorgungsträger Schmutzwasserleitung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III – Lärmpegelbereiche (LPB II - IV nach DIN 4109)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit Nummerierung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
  - 1 – Restkontaminationen im Tiefenbereich > 0,5 m u. GOK aus der im Jahr 2000 ausgeführten Sanierungen
  - 2 – Restkontaminationen auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes im Tiefenbereich bis 1,0 m u. GOK aus der im Jahr 2000 ausgeführten Sanierungen
  - 3 – Restkontaminationen auf dem Gelände des ehemaligen Heizkraftwerks, Teilbereich am Standort der ehemaligen Heizöltanks im Tiefenbereich > 1,0 m u. GOK aus der im Jahr 2000 ausgeführten Sanierungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Gebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

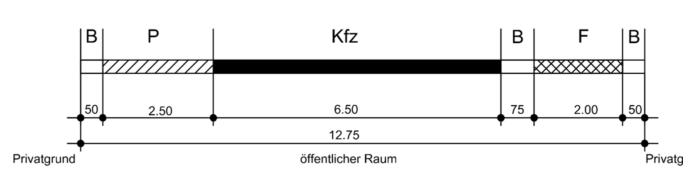
III. KENNZEICHNUNGEN

- 4.32 – vorhandene Höhe nach HN
- 3.1 – Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 432 – Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandene Hauptversorgungsleitungen
- TW – Trinkwasserhauptversorgungsleitung
- RW – Regenwasserleitung
- AW – Schmutzwasserleitung

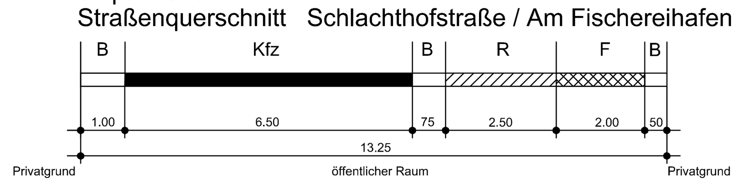
empfohlener Straßenquerschnitt Planstraße A

M 1 : 100
Angaben in Meter

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



empfohlener Straßenquerschnitt Schlachthofstraße / Am Fischereihafen



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590, 2016 S. 20), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ………………. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow, begrenzt durch den Fischereihafen und die Straße „Alter Hafen Süd" im Norden, den Uferbereich der Warnow im Osten, die Carl-Hopp-Straße und das Klärwerk Bramow im Süden sowie Am Fischereihafen und die Schlachthofstraße im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL B TEXT

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 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 Das sonstige Sondergebiet - Wissenschaft und Technik - dient der Unterbringung von Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen, die der Wissenschaft, Forschung und Technologieentwicklung dienen.

Zulässig sind:
- Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen, die der Wissenschaft, Forschung und Technologieentwicklung dienen,
- damit im Zusammenhang stehende Einrichtungen der Verwaltung, Ausbildung sowie der Betreuung und Versorgung der Mitarbeiter,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

1.5 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.5.1 Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Flächen		Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Baugebiet	Größe [m²]	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1.1	5.145	60	60
GE 1.2	8.131	60	35
GE 1.3	22.940	60	35
GE 2	115.558	63	42,5
GE 3	46.251	60	43
GE 4	33.219	60	35
SO 5	7.944	60	35

Zur Vermeidung schädlicher Umweltwirkungen sind die Schallemissionen in allen Baugebieten so zu begrenzen, dass die oben festgesetzten Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein in den Baugebieten geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.
Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung, des Raumwinkelmaßes K_0 und von C_{met} vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionshöhe von einem Meter sowie bei freier Schallausbreitung auf dem Ausbreitungsweg durchzuführen.

1.5.2 Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den geltenden Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

1.5.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

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

2.1 Die ufernahen Bereiche des Plangebietes (nördlich und östlich) sind im Fall einer extremen Sturmflut überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser für diesen Küstenabschnitt wurde vom Land Mecklenburg-Vorpommern auf 2,90 m über NHN (= 2,75 m ü. HN) festgelegt. Innerhalb der betroffenen Flächen muss daher die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,40 m über NHN (= 3,25 m über HN) betragen. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Die festgesetzte Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen darf in bestehenden Gebäuden ausnahmsweise unterschritten werden. Hier sind andere Maßnahmen der baulichen Vorsorge, wie z. B. hochwassersichere Verschlüsse, anzuwenden. (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Besonders schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe in erheblichen Mengen gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,15 m über NHN (3,00 m über HN) sturmflutsicher zu gestalten. Diese Höhe darf aus technologisch bedingten Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.4 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 der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB**

Die in der Planzeichnung - Teil A - gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind von jeglichen Hochbauten freizuhalten. Die Nutzung für Stellplätze und deren Zufahrten ist zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a sowie Abs. 1a BauGB**

4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb mit Ausnahme von Pflegeeinsätzen nicht zulässig. Relief und der Boden sind zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf den Maßnahmenflächen unzulässig.

4.2 *A 1 - Entsiegelung von Betonflächen mit anschließender Entwicklung von naturnahen Wiesen*

Die in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten Flächen (nicht mehr genutzte Wirtschaftswege bzw. Parkplatzflächen) sind zu entsiegeln. Die anschließende Einsaat hat mit einer artenreichen Wiesenmischung für frische Standorte aus heimischen Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Die Flächen können in das regelmäßige Pflegemanagement (einschürige Mahd mit Beräumung des Mähgutes, einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung) der Maßnahme A 5 CEF2 integriert werden.

4.3 *A 2 - Anlage von Brackwasserröhricht*

Im Falle einer Zerstörung der im Norden des Plangebiets befindlichen Brackwasserröhrichtflächen, bei denen es sich um gesetzlich geschützte Biotope handelt, hat ein Ausgleich gemäß den Forderungen der Eingriffsregelung durch Wiederherstellung gleichartiger Lebensräume zu erfolgen. Hierfür sind Röhrichtflächen im Uferbereich der Warnow im Süden des Plangebiets bzw. unmittelbar daran angrenzend anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die neu anzulegenden Röhrichtflächen müssen seeseitig über eine Pfahlreihe oder ähnliches gesichert werden und landseitig auf eine Wassertiefe von etwa 30 cm aufgeschüttet werden. Es erfolgt eine Initialpflanzung, die dann der freien Sukzession überlassen wird.

4.4 *A 3 - Anpflanzung von Gehölzen*

Zur Aufwertung der Landschaft und Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Schaffung zusätzlicher Kleinhabitate für einheimische Arten (z. B. Nahrungshabitate für Vögel) und Abschirmung zu den nördlich anschließenden Gewerbegebietsflächen sind auf den in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten Flächen Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind standorttypische, einheimische Gehölzarten zu verwenden.

Bei der Anpflanzungen von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen sind folgende Anforderungen zu beachten und umzusetzen:
- Freihaltung eines Brachesaumes von > 5 m,
- Pflanzqualität: Heister mindestens 150 - 175 cm, Sträucher mindestens 80 - 100 cm,
- Erstellung von Schutzeinrichtungen (Wildschutzzaun),
- Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Wässerung: 3 Jahre.

4.5 *A 4 - Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen*

Zur Förderung zusammenhängender, vernetzter Lebensräume und zur Schaffung zusätzlicher Kleinhabitate für einheimische Arten (z. B. Nahrungshabitate für Vögel) sowie zur Aufwertung der Landschaft sind Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen (Kanadische Pappel) in Bestände mit standorttypischen heimischen Arten umzubauen. Die umzubauenden Flächen sind mit standorttypischen, einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

4.6 *A 6 - Anpflanzung von 42 Einzelbäumen im Bereich der Planstraße A*

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen der Planstraße A sind beidseitig insgesamt 42 Einzelbäume anzupfanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Baumarten sind zu verwenden: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata. Der Abstand zwischen den Pflanzstandorten beträgt 10 m. Baumneupflanzungen haben entsprechend den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen" zu erfolgen:
- mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum
- durchwurzelbarer Raum: Mindestfläche 16 m², Mindesttiefe 0,8 m
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang.

4.7 Für alle Pflanzungen gilt:
- Es sind die oben genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.
- Die Neuanpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken ist ein durchwurzelbarer Raum von jeweils 16 m² und 0,8 m Tiefe bei einer Mindestbreite von 3,0 m zu gewährleisten. Die darüber liegenden Flächen sind als offene Vegetationsflächen herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz und zusätzlich mit einem Anfahrschutz zu sichern.

Artenschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG**

4.8 *A 5 CEF2 - Anlage von naturnahen Wiesen*
Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Neuntöter und die bodenbrütenden Vogelarten sowie zur Schaffung zusätzlicher Kleinhabitate für einheimische Arten (z. B. Nahrungshabitate für Vögel, Lebensraum für Insekten [Falter, Heuschrecken, etc.]) sind auf den in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten Flächen naturnahe Wiesen auf ehemaligen Ruderalstandorten anzulegen. Die Flächen sind als extensives Grünland mit einer Vielfalt an Kräutern und Blütenpflanzen zu gestalten und zu pflegen. Darüber hinaus sind punktuell Dornensträucher zu pflanzen, die dem Neuntöter geeignete Möglichkeiten zur Nestanlage bieten. Die Pflege erfolgt durch einschürige Mahd (mit Beräumung des Mähgutes) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang April bis Ende Juli). So kann auch eine Aushagerung des Standortes erreicht werden. Das Pflegeregime wird für einen Zeitraum von 20 Jahren festgesetzt.

4.9 *A 7 CEF3 / CEF3 – Anbringen von Nistkästen*
Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Innerhalb der in der Planzeichnung – Teil A – zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen im Süden des Plangebiets sind Nistkästen für Höhlenbrüter (3 Starenkästen, 6 Meisenkästen) an Bäumen anzubringen (CEF3). Zusätzlich sind 3 Nisthilfen für Rauchschwalben an bereits vorhandenen Gebäuden im GE 2 anzubringen (CEF 1).

4.10 Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampflampen oder LED-Lampen einzusetzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

4.11 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit artgleich zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen **(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

4.12 Dem Eingriffsbereich Gewerbegebiet GE 1.3 wird die Maßnahme *A 3 - Anpflanzung von Gehölzen* zugeordnet.

4.13 Dem Eingriffsbereich Gewerbegebiet GE 2/geschützte Biotope wird die Maßnahme *A 2 - Anlage von Brackwasserröhricht* zugeordnet.

4.14 Dem Eingriffsbereich Gewerbegebiet GE 3 werden die Maßnahmen *A 5 CEF 2 - Anlage von naturnahen Wiesen, A 6 - Anpflanzung von 11 Einzelbäumen, Pflanzung von Solitärbäumen Südseite Planstraße A sowie A 6 - Anpflanzung von 20 Einzelbäumen, Pflanzung von Solitärbäumen Nordseite Planstraße A* zugeordnet.

4.15 Dem Eingriffsbereich Verkehrswege werden die Maßnahmen *A 1 - Entsiegelung von Betonflächen mit anschließender Entwicklung von naturnahen Wiesen* und *A 6 - Anpflanzung von 11 Einzelbäumen, Pflanzung von Solitärbäumen Südseite Planstraße A* zugeordnet.

4.16 Dem Eingriffsbereich Rad-/Wanderweg wird die Maßnahme *A 4 - Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen* zugeordnet.

Gesetzlich geschützte Biotope **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

4.17 Die in der Planzeichnung – Teil A – gekennzeichneten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Dies gilt nicht für das geschützte Biotop im Uferbereich des Gewerbegebietes GE 2.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109* eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

5.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V**

6.1 Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten Gewerbegebieten und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf und an Dachflächen von Gebäuden sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern,
- mobile Werbeanlagen.

6.2 Je Baugrundstück sind maximal 3 Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils maximal 2 m² zulässig. Davon kann eine Anlage in Form eines Pylons mit einer Höhe von maximal 14 m über Oberfläche der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße errichtet werden.

Ausnahmen von der Anzahl und Größe (nicht von der Höhenbegrenzung) sind zulässig, wenn die Werbeanlage die Bebauung und die Grundstücksgestaltung nicht dominiert und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

6.3 An einer Stelle des Gewerbegebietes ist eine Sammelhinweiswerbeanlage zur Orientierung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

Bundeswasserstraße Unterwarnow
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Unterwarnow. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das durch Artikel 4 Absatz 125 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,
- 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 ggf. durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Hafengebiete
Teile des an die Unterwarnow angrenzenden Uferbereichs des Bebauungsplangebiets sind durch die Hafennutzungsordnung der Hansestadt Rostock vom 21. Februar 2000, Anlage 1, i.V.m. § 1 Abs. 3 der Hafenverordnung - HafVO – M-V vom 19. Juli 1991 (GVOBL M-V S. 247), geändert durch Verordnung vom 16.06.1993 (GVOBl. M-V S. 646), in Kraft getreten am 08.07.1993, als Hafengebiet gekennzeichnet und bekannt gemacht worden.
Davon sind die Hafengebiete
-2.10 Fischereihafen Marienehe mit Fischereihafenbecken,
-2.11 Anleger Bramow erfasst.

Antrag auf Ausnahme von § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (50 m - Gewässerschutzstreifen)
Gemäß § 29 NatSchAG M-V ergibt sich ein Gewässerschutzstreifen von 50 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie aus. Dort dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Innerhalb von Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) findet dieses Verbot gemäß § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V keine Anwendung. Entsprechend § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können von den Verboten für die Aufstellung eines Bebauungsplans Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan gestellt.

Altlasten
1. Eine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser ist im Hinblick auf an der Messstelle B 1/00-E im Anstrom festgestellte Grundwasserverunreinigungen im gesamten Plangebiet und insbesondere im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans gekennzeichneten Kontaminationsschwerpunkte unzulässig.
2. Konflikte in Bezug auf vorhandene Altlasten bestehen derzeit im Bereich der lokalen oberflächennahen Bodenbelastungen am Standort des ehemaligen Schlachthofes im Gewerbegebiet GE 2 (in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet). Die dort vorhandenen Schadstoffe können durch den Menschen sowohl oral, dermal als auch inhalativ aufgenommen werden. Eine Aufnahme der Schadstoffe durch den Menschen muss daher auf folgenden Wegen verhindert werden:
   - Austausch der belasteten Erdstoffe (Dekontamination) bis mindestens 0,1 m u. GOK gegen umweltchemisch unbelastete Erdstoffe oder
   - Abdecken der belasteten Erdstoffe durch eine Bodenüberdeckung oder durch eine Versiegelung der Flächen (Sicherung).

   Die empfohlenen Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen könnten sowohl im Vorfeld als auch im Zuge der künftigen Bebauung durchgeführt werden.
3. Zur Minimierung der Schadstoffverlagerungen aus den ufernahen Bereichen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in Richtung Warnow ist eine durchgehende Sicherung der Uferbereiche mittels Umspundung durchzuführen, soweit diese noch nicht vorhanden ist.

Bodendenkmale
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden sich bekannte Bodendenkmale. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist eine Dokumentation und ggf. Bergung der Bodendenkmale durchzuführen. Hierzu sind Abstimmungen zur Organisation, Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern, dem Bauherren und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock notwendig.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V ist für alle Baumaßnahmen im Bereich der Bodendenkmale für die Errichtung von baulichen Anlagen und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt jeweils der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Belange des Zoll
Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werde, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Es wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlange, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe und Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Pflanzenlisten
Standorttypische, einheimische Gehölzarten für die Anlage von Feldgebüschen mit Überhältern

Sträucher	
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bauzeitenreglungen zum Artenschutz
1. Die Bauausführung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang April bis Mitte August) zu erfolgen (Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna). Dies betrifft ggf. erforderlich werdende Holzungen genauso wie Erschließungs-, Beräumungs-, Abriss-, Sanierungs- und sonstige Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen im Vorhabenbereich.
2. Holzungsarbeiten sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen (Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gartenrotschwanz, Neuntöter, Höhlenbrüter und Freibrüter). Erhaltungsfähige und -würdige Gehölze müssen während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen geschützt werden (z.B. Installation eines Bauzauns um Gehölze).
3. Bestehende Gebäude sind vor Sanierungs- oder Baumaßnahmen auf aktuellen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sollten Individuen nachgewiesen werden, sind weiterführende Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen (ggf. Umsiedlung, Schaffung Ersatzquartier).

Plangrundlage
Die angegebenen Höhen des Geländes beziehen sich auf das Höhensystem HN76 (SNN76). Das Lagesystem ist Gauß-Krüger 42/83 (3°, Krassowski).

Fernwärmesatzung
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock („Fernwärmesatzung"), bekannt gemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger. Damit besteht Anschlusspflicht. Ausnahmen sind nur für die Nutzung regenerativer Energien (z. B. Geothermie, Solarthermie) zulässig.

Starkregenereignisse
Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Beeinträchtigungen durch Wind
Die Lage des Bebauungsplangebietes ist windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

Nutzung der öffentlichen Kai- und Verladefläche
Zum Schutz der gesunden Nachtruhe ist die Nutzung der öffentlichen Kai- und Verladefläche im Nachtzeitraum (6 bis 22 Uhr) nur im seltenen Fall möglich. Die angrenzende Wasserfläche soll nicht als öffentliches Hafengebiet definiert werden.

Normen
* Die *DIN 4109*, auf die in den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.3 Bezug genommen wird, sowie die *DIN ISO 9613-2* und die *DIN 45691* sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

Bei allen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die weitergehenden Bestimmungen folgender Satzungen zu beachten:
- **Grünflächengestaltungssatzung** vom 19. September (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. Oktober 2001),
- **Baumschutzsatzung** vom 7. November 2001 (Städtischen Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001),
- **Stellplatzsatzung** vom 11. Oktober 2006 (Städtischer Anzeiger Nr. 23 vom 15. November 2006).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 28.11.2012 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 12.09.2012 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.03.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

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

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ………… bis zum ………… während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, wenn mit ihm nur 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.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ………… gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingehdt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ………… wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

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

10. Der Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow wurde am ………… von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ………… gebilligt.

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

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

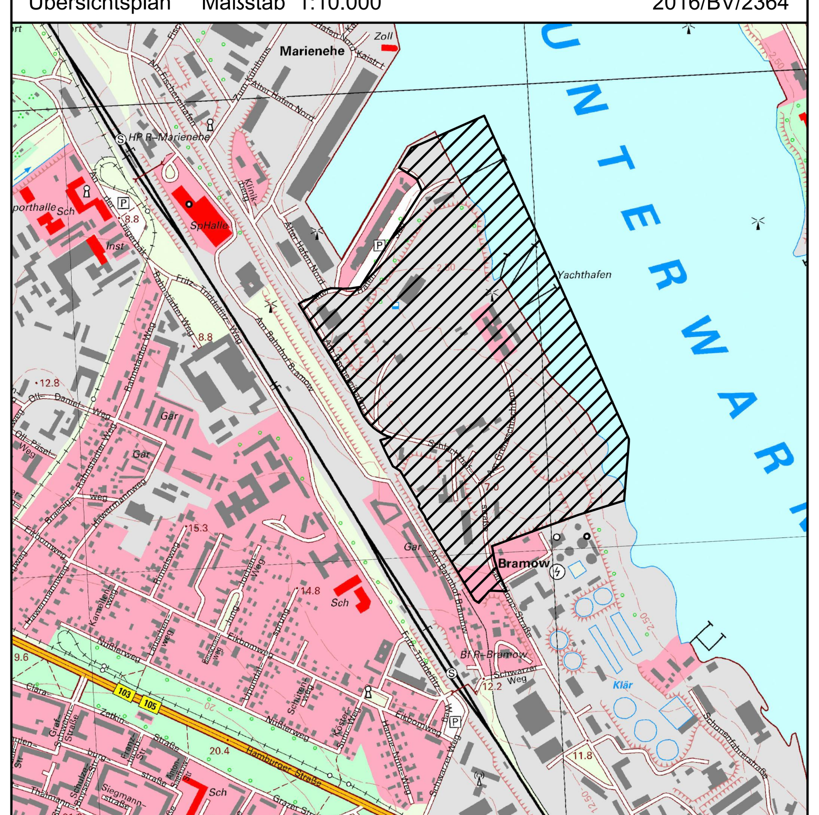
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow, begrenzt durch den Fischereihafen und die Straße „Alter Hafen Süd" im Norden, den Uferbereich der Warnow im Osten, die Carl-Hopp-Straße und das Klärwerk Bramow im Süden sowie Am Fischereihafen und die Schlachthofstraße im Westen, 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 durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ………… ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow ist mit Ablauf des ………… in Kraft getreten.

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

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000 2016/BV/2364



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow

begrenzt durch den Fischereihafen und die Straße „Alter Hafen Süd" im Norden, den Uferbereich der Warnow im Osten, die Carl-Hopp-Straße und das Klärwerk Bramow im Süden sowie Am Fischereihafen und die Schlachthofstraße im Westen

- Entwurf -

Rostock, Oberbürgermeister

Arbeitsstand 15.12.2016