

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde"



## PLANZEICHNUNG TEIL A



Verfasser: TUV NORD  
Bauplanung

TUV NORD  
Umweltschutz  
Central & Co.  
Tel: 0381 778 446  
Fax: 0381 778 446  
E-Mail: service@tuv-nord.de

Tel: 0381 778 446  
Fax: 0381 778 446  
E-Mail: service@tuv-nord.de

Maßstab 1:1000

## 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

### PLANZEICHEN ERKLÄRUNG

#### I. FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

HT Hochtechnologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

— — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: naturreisende Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmennummer

##### ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGS- UND BINDUNGSFLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGS- UND BINDUNGSFLÄCHEN VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

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)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

##### II. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

LBP III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

## TEIL B TEXT

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

Das sonstige Sondergebiet "Hochtechnologie" dient der Unterbringung von Anlagen und Nutzungen, die der Entwicklung, der Herstellung und dem Versand von Hochtechnologieprodukten dienen.

Zulässig sind - Anlagen und Nutzungen, die der Entwicklung, der Herstellung und dem Versand von Hochtechnologieprodukten dienen.

- damit im Zusammenhang stehende Einrichtungen der Verwaltung sowie der Betreuung und Versorgung der Mitarbeiter. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Stellplätze und Nebengebäude. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 3 Satz 3, 2. Halbsatz i.V.m. § 11 BauNVO

2.1 Immissionswirksame flächenbezogener Schalleistungspegel

Im sonstigen Sondergebiet sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² Baugrundstückfläche weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

| tags        | nachts      |
|-------------|-------------|
|             |             |
| 55 dB(A)/m² | 50 dB(A)/m² |

2.1.1 Bei der Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel können neben dem Abstandsmaß zwischen Schallquelle und maßgebendem Immissionsort

- die Abschirmung durch Gebäude oder Einrichtungen auf dem eigenen Baugrundstück oder durch dauerhafte Lärmschutzanlagen außerhalb des eigenen Baugrundstücks,

- die Dämpfung durch den Boden, die Luftabsorption und die Meteorologie berücksichtigt werden.

Die maßgebenden Immissionsorte IO 11 - IO 18 sind dem nebenstehenden Beplan zu entnehmen.

2.2 Lärmpegelbereiche

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung gegenüber der B 103 (Stadtautobahn) und der Friedrich-Barnwitz-Straße so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Abänderungen an der resultierenden Luftschalldämmung von Außenwänden nach DIN 4109

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenwände [dB] |                          |                     |
|------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|---------------------|
|                  |                                     | Bettenräume in Wohnkellern und Sanatorien                        | Außenräume und Wohnräume | Büro- und Ähnliches |
| III              | 61-65                               | 40   | 35                       | 30                  |
| IV               | 66-70                               | 40   | 40                       | 35                  |

2.2.1 Schutzbedürftige Räume sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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

2.2.3 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 vorgenannten Punkten entsprechend abgewichen werden.

2.4 Hochwasserschutz

Räume in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind über eine Höhe von 3,25 m über NHN (3,10 m über HN) anzuordnen bzw. bis zu dieser Höhe stufenförmig auszuführen.

### 3. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "naturreisende Grünfläche" ist zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts eine temporäre Wasserfläche auf 500 m² Grundfläche anzulegen. Die weitere Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

M 2 Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "naturreisende Grünfläche" ist von vorhandenen Ablagerungen an Müll und Unrat zu befreien und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3.2 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

P 1 Pflanzung von 20 Einzelbäumen entlang der Friedrich-Barnwitz-Straße. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Mindesthöhe der unversiegelten Pflanzscheibe von 9 m² darf nicht unterschritten werden. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 2,50 m ist einzuhalten. Zur Anlage von Grundstücks- und -abfahrten darf von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand der Bäume in der Baumreihe darf ein Maß von 8,0 m nicht unterschreiten und ein Maß von 15,0 m nicht überschreiten.

P 2 Zur Aufwertung des Bereichs an der Stadtautobahn sind im Rahmen des Anpflanzgebots innerhalb des privaten Baugeliebts 17 Laubbäume der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

P 3 Zur ergänzenden Aufwertung des Bereichs an der Stadtautobahn sind im Rahmen des Anpflanzgebots innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche des privaten Baugeliebts 15 Sträucher der Qualität Solitär 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 125-150 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nicht durch Strauchpflanzung abgedeckte Grundfläche ist als extensive Landschaftsfläche anzulegen und zu pflegen (Mahl 2x jährlich).

3.3 Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahmen M 1 und M 2 sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) unzulässig. Ausgenommen davon ist die unter M 1 festgesetzte Anlage einer temporären Wasserfläche.

3.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

3.5 Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungsfolge einschl. Fertigstellungszeitpunkte für die Dauer von 20 Jahren (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen Februar 2010).

3.6 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:

- Hochstämme: 18-20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe,

- Sträucher: 1,25-1,50 m Höhe.

3.7 Für Arbeiten an den Vegetationsbeständen gelten die Verbote gem. § 39 BNatSchG.

3.8 Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind ausschließlich Naturlampendrucklampen oder LED-Lampen für Außenbeleuchtungen zu verwenden. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

4.1 Die Maßnahmen P 1 (entw. mit 20 Einzelbäumen), P 2, P 3 sowie M 1, M 2 und M 3 (entw. mit 10.500m²) werden dem festgesetzten Baugeliebts als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugerechnet.

4.2 Die Maßnahme M 3 (entw. mit 2.240m²) wird der festgesetzten öffentlichen Erschließung als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugerechnet. Weiterhin wird die Maßnahme P 1 (entw. mit 3 Einzelbäumen) der öffentlichen Erschließung als Ersatz für Einzelbaumfällungen zugerechnet.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nutzungen unzulässig, die der Errichtung eines Abflussgrabens entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6. Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

6.1 Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Versorgungsunternehmen zur Sicherung ihrer Anlagen zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen können, sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2009.

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

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.08.2012 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.02.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Der 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 Umweltverträglichkeitsstudien, haben in der Zeit vom 27.09.2012 bis zum 29.09.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgleichordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwände geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder veräpelt geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.09.2012 ortsblich 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 09.02.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 25.06.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 25.06.2013

Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.08.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 04.07.2013

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

10. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" wurde am 19.08.2013 von der Bürgerschaft in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 19.08.2013 beigefügt.

Rostock, 09.08.2013

Oberbürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

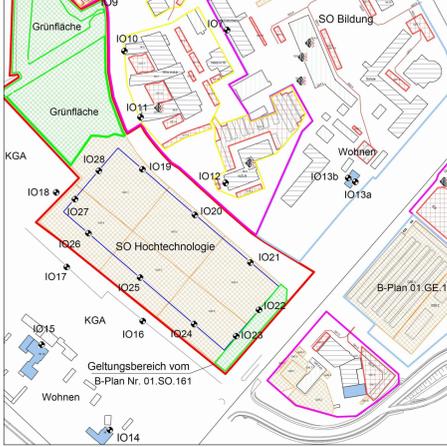
Rostock, 09.08.2013

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" sowie die Satzung, 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 04.08.2013 ortsblich 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 Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erfordernis von Einmündungsprüfungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" ist mit Ablauf des 22.08.2013

Rostock, 09.08.2013

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

## Beiplan maßgebliche Immissionsorte



(Quelle: Anlage 1 zur Schallimmissionsprognose GP 829/10; Köhnen & Wendlandt, Applikatorkonzentration Akustik 05.08.2010)

## Übersichtsplan



## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern  
Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde", begrenzt im Norden durch die Grundstücke Friedrich-Barnwitz-Straße 1 und 2, im Osten durch die Friedrich-Barnwitz-Straße, im Südosten durch die B 103 "An der Stadtautobahn", im Südwesten durch die Kleingartenanlagen "Schleusenberg" und "An der Laak" und im Westen durch die Kleingartenanlage "Fischereisiel"

Rostock, 09.08.2013

Oberbürgermeister

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .....2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde", begrenzt im Norden durch die Grundstücke Friedrich-Barnewitz-Straße 1 und 2, im Osten durch die Friedrich-Barnewitz-Straße, im Südosten durch die B 103 "An der Stadtautobahn", im Südwesten durch die Kleingartenanlagen "Schluisenberg" und "An der Laak" und im Westen durch die Kleingartenanlage "Fischerinsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## 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 Bauzeichnungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - HT Hochtechnologie

- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
  - VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze**

- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: naturbelassene Grünflächen, Straßenbegleitgrün

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Maßnahmenummer

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
  - 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)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - vorhandene Höhe nach HN
  - vorhandene Flurstücksbegrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlage

- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - vorhandene Höhe nach HN
  - vorhandene Flurstücksbegrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlage

## TEIL B TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das sonstige Sondergebiet -Hochtechnologie- dient der Unterbringung von Anlagen und Nutzungen, die der Entwicklung, der Herstellung und dem Versand von Hochtechnologieprodukten dienen.
- Zulässig sind
- Anlagen und Nutzungen, die der Entwicklung, der Herstellung und dem Versand von Hochtechnologieprodukten dienen,
  - damit im Zusammenhang stehende Einrichtungen der Verwaltung sowie der Betreuung und Versorgung der Mitarbeiter,
  - Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- 2. Eigenschaften der Betriebe und Anlagen** § 1 Abs. 3 Satz 3, 2. Halbsatz i.V.m. § 11 BauNVO
- 2.1 Im sonstigen Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten richtungsabhängigen IFSP weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

| Fläche | Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) in den Richtungssektoren [dB(A)/m²] (ist noch zu erarbeiten) |
|--------|---|
| SO 1   | in Auftragsstellung   |
| SO 2   |   |
| SO 3   |   |
| SO 4   |   |

- 2.2 Räume in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind über einer Höhe von 3,05 m über HN anzuordnen bzw. bis zu dieser Höhe sturmfestischer auszuführen.

## 3. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M 1**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- ist zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes eine temporäre Wasseroberfläche auf 500 m² Grundfläche anzulegen. Randschiff 15 Sal-Weiden (Salix caprea) der Pflanzqualität Str. 2 x x zu pflanzen. Ein Streifen von 5 m Breite im Umfeld der Neupflanzungen ist im Rahmen der Entwicklungsphase durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die weitere Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- M 2**
- Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- ist vor vorhandenen Ablagerungen an Müll und Urnat zu beräumen und in Folge der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 3.2 Pflanzgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- P 1**
- Pflanzung von 20 Einzelbäumen entlang der Friedrich-Barnewitz-Straße. Baumart: Gemeine Esche (Fraxinus excelsior). Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen sowie 300 m² Gehölzfläche aus standorttreuen Gehölzen (Pflanzqualität Strauch, 3 x verpflanzt, h 60-100 cm) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzarten sind den folgenden Pflanzenliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu entnehmen. Die nicht durch Strauchpflanzung abgedeckte Grundfläche ist als extensive Landschaftsrausfläche anzulegen und zu pflegen (Mahd 2x jährlich). Auf der Fläche sind zudem die aus Maßnahme E 1 stammenden 3 Einzelbäume (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch von Einfriedungen, innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig.

- P 2**
- Zur Aufwertung der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung -Straßenbegleitgrün- sind mind. 17 Laubbäume der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen sowie 300 m² Gehölzfläche aus standorttreuen Gehölzen (Pflanzqualität Strauch, 3 x verpflanzt, h 60-100 cm) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzarten sind den folgenden Pflanzenliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu entnehmen. Die nicht durch Strauchpflanzung abgedeckte Grundfläche ist als extensive Landschaftsrausfläche anzulegen und zu pflegen (Mahd 2x jährlich). Auf der Fläche sind zudem die aus Maßnahme E 1 stammenden 3 Einzelbäume (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch von Einfriedungen, innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig.

- Pflanzenliste 1 Bäume:**
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
  - Betula pendula (Hänge-Birke)
  - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
  - Quercus palustris (Sumpf-Eiche)
  - Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

- Pflanzenliste 2 Sträucher:**
- Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
  - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina (Hunds-Rose)
  - Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
  - Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

- 3.3 Erhaltungsgebot / Umpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- E 1**
- Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten fachgerecht in der privaten Grünfläche an der Stadtautobahn umzupflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität (Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen).

- 3.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.5 Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflege in den der Pflanzung / Herstellung folgenden 3 Vegetationsperioden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- 4.1 Die Maßnahmen E1, P1, P2 sowie M1 werden dem festgesetzten Baugebiet als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

- Hinweise:**
- Das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom März 2009 legt für Warnemünde ein Bemessungshochwasser von 2,80 m über HN zuzüglich Wellenaufschlag fest. Die Hansestadt Rostock und das Land Mecklenburg-Vorpommern übernehmen keine Haftung für Schäden durch Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Die Herstellung des Objektschutzes für Gebäude und Anlagen gegen Sturmfluten ist Aufgabe des Vorhabenträgers und geht zu seinen Lasten (Festsetzung 2.2 beachten).

- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle u.ä.w.) angetroffen, ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutts nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-AbfG.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2009. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 11.03.2009 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am .....2009 durchgeführt worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .....2009 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 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

5. Die Bürgerschaft hat am .....2009 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 .....2010 bis zum .....2010 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 festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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 .....2010 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 .....2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt 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 .....2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" wurde am .....2010 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom .....2010 gebilligt.

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

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

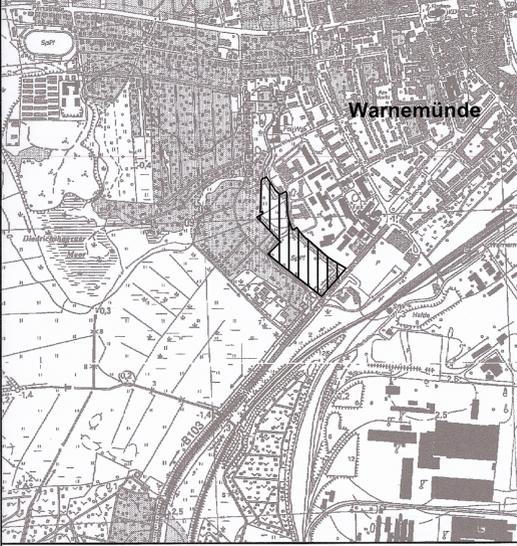
12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

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

## Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern  
Bebauungsplan Nr. 01.SO.161

für das Sondergebiet "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde", begrenzt im Norden durch die Grundstücke Friedrich-Barnewitz-Straße 1 und 2, im Osten durch die Friedrich-Barnewitz-Straße, im Südosten durch die B 103 "An der Stadtautobahn", im Südwesten durch die Kleingartenanlagen "Schluisenberg" und "An der Laak" und im Westen durch die Kleingartenanlage "Fischerinsel"

- Vorentwurf -  
Rostock, Oberbürgermeister