

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 "Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 175), sowie die Flächeneinheitsverordnung (FlächV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
SO	Sondergebiete (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
TF1, TF 2, TF2a, TF 3	Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG, §§ 16 bis 21 BauNVO

10,0	Baumstammzahl
0,8	Grundflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max.	Höhe Baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUWEISE, BAUUNLEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO

a	Baugrenze
—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßengrenzungsfläche

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauBG

—	Einfahtbereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSÖRGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHÄLTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEN KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauBG

—	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
—	Zweckbestimmung: Trinkwasser

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauBG

—	Öffentliche Grünfläche
—	Private Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

FLÄCHEN FÜR WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauBG

—	Fläche für Wald
---	-----------------

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauBG

—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
—	Ausgleichsmaßnahmen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauBG

—	Zu erhaltende Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3
—	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauBG
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauBG
St	Stellplätze
Na	Nebenanlagen

MIT GEH- UND FAHRRAD BELASTETE FLÄCHE ZUGUNSTEN VON EINSAAT- UND RETTUNGSFÄHIGKEITEN, FAHRZEUGEN DER VER- UND ENTGANGS SOWIE ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BauBG

—	Lämpgebirde, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
—	Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	30 m Abstand zu nach § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotopen
—	30 m Waldbestand gem. § 20 (1) UNatSchG M-V

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—	Fluggrenze
—	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
—	vorhandene Böschung
—	Gebäude mit Hausnummer
—	Bestandhöhen in Meter ü. NHN
—	Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
—	Vorbefaltliche Straßenbahntrasse

MIT GEH- UND FAHRRAD BELASTETE FLÄCHE ZUGUNSTEN VON EINSAAT- UND RETTUNGSFÄHIGKEITEN, FAHRZEUGEN DER VER- UND ENTGANGS SOWIE ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BauBG

—	Lämpgebirde, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
—	Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	30 m Abstand zu nach § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotopen
—	30 m Waldbestand gem. § 20 (1) UNatSchG M-V

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—	Fluggrenze
—	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
—	vorhandene Böschung
—	Gebäude mit Hausnummer
—	Bestandhöhen in Meter ü. NHN
—	Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
—	Vorbefaltliche Straßenbahntrasse

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauBG

—	Zu erhaltende Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3
—	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauBG
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauBG
St	Stellplätze
Na	Nebenanlagen

MIT GEH- UND FAHRRAD BELASTETE FLÄCHE ZUGUNSTEN VON EINSAAT- UND RETTUNGSFÄHIGKEITEN, FAHRZEUGEN DER VER- UND ENTGANGS SOWIE ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BauBG

—	Lämpgebirde, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
—	Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	30 m Abstand zu nach § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotopen
—	30 m Waldbestand gem. § 20 (1) UNatSchG M-V

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—	Fluggrenze
—	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
—	vorhandene Böschung
—	Gebäude mit Hausnummer
—	Bestandhöhen in Meter ü. NHN
—	Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
—	Vorbefaltliche Straßenbahntrasse

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauBG
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauBG
St	Stellplätze
Na	Nebenanlagen

MIT GEH- UND FAHRRAD BELASTETE FLÄCHE ZUGUNSTEN VON EINSAAT- UND RETTUNGSFÄHIGKEITEN, FAHRZEUGEN DER VER- UND ENTGANGS SOWIE ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BauBG

—	Lämpgebirde, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
—	Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz FStrG
—	30 m Abstand zu nach § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotopen
—	30 m Waldbestand gem. § 20 (1) UNatSchG M-V

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—	Fluggrenze
—	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
—	vorhandene Böschung
—	Gebäude mit Hausnummer
—	Bestandhöhen in Meter ü. NHN
—	Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
—	Vorbefaltliche Straßenbahntrasse

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauBG
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauBG
St	Stellplätze
Na	Nebenanlagen

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.6 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.7 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.8 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.9 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.10 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.11 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.12 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.13 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.14 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.15 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.16 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.17 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.18 Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zulässige Art der baulichen Nutzung: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind in den verschiedenen Teilflächen (TF 1, TF 2, TF2a und TF 3) folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) sind zulässig:

1.2.2 Innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) sind Fachmärkte zulässig, wobei die Verkaufsfläche für das im Sondergebiet gelegene Buchgrundstück auf insgesamt 4000 m² mit den nachfolgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt wird:

Sortimente	Zulässige Verkaufsfläche in m²
Kurzbezeichnung	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Möbel	max. 10.420 m²
Betten/Matratzen	max. 1200 m²
Lampen	max. 1200 m²
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	max. 1200 m²
Zentrenrelevante Sortimente	
GP/Hausat*	max. 900 m²
Heiztechnik/HBT**	max. 330 m²
E-Klein, Unterhaltungselektronik***	max. 150 m²

* Die Sortimentsgruppe Lampen umfasst Lampen und Leuchten sowie Leuchtmittel.
** Die Sortimentsgruppe GP/Hausat umfasst Glas-/Porzellan-/Keramik-/Hauswaren sowie Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen.

*** Die Sortimentsgruppe E-Klein, Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN

7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mind. 20 % der jeweiligen Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zu errichten.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauBG)

8.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr sind an den Außenbauflächen von schutzbedingten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz in Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zonierung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1).

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{eq} (dB(A))	55	60	65	70	75	80	>80

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a b BauBG)

9.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trennung“ sind flächendeckend mit standortgemäßen Bepflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Je 4 Stellplätze ist anteilig ein standortgemäßer klein- bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen (H₁₀ 18-20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben darf 12 m² nicht unterschreiten; unbelästigte Baumflanzstellen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen standortgemäßen Gehölzen zu ersetzen.

9.3 Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, fachgerecht zu schützen. Ausfall oder Beschädigung ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, standortgemäßen Gehölzen an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 BauO M-V)

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die Summe der Flächen aller Fassadenbegrünungen (also an oder parallel zu der Fassade angebrachten Werbeanlagen) 1 % der jeweiligen Bruttowandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Hieran ausgenommen ist die Befestigung von Werbeanlagen im Bereich der Grundstückszufahrt in Form eines Hinweisschildes. Je Baugrundstück sind maximal drei freistehende Werbeanlagen mit einer Größe von max. 5 m² Werbeanlagenfläche pro Werbeanlage zulässig. Davon kann eine Anlage in Form eines Pylons mit einer Höhe von max. 30,0 m ü. NHN errichtet werden. Die Länge einer Werbeanlage (Schriftgröße und Zeichen) an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.

1.3 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtanlagen und Anlagen sowie Monitore blinkender Botschaft und Wirkung sind nicht zulässig.

2. STELLPLÄTZE Im Sonstigen Sondergebietes ist für Einzelhandelsnutzungen gem. § 86 BauO M-V i.V.m. § 49 BauO M-V abweichend von der Stellplatzanzahl p 100 m² Verkaufsfläche ein Kfz-Stellplatz zu errichten.

3. GRÜNLÄCHENGESTALTUNG Im Plangebiet findet die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrünanlagen (Grünflächenhaltungssatzung) vom 09.02.2024 keine Anwendung.

4. EINFRIEDRUNGEN Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen entlang der privaten Grünflächen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

III. HINWEISE

1. BELASTUNGEN DES UNTERGRUNDS Werden bei Baubearbeitungen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abgasgerüche) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anwesenheit beim Art für Umwelt- und Klimaschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

2. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Einleiten eines Verfahrens der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

3. KAMPFMITTEL Bodeneingriffe Baubearbeiten haben mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kontaminationsrisiko nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Werden bei diesen Arbeiten kampfmittelverdrängende Gegenstände oder Munition gefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittel