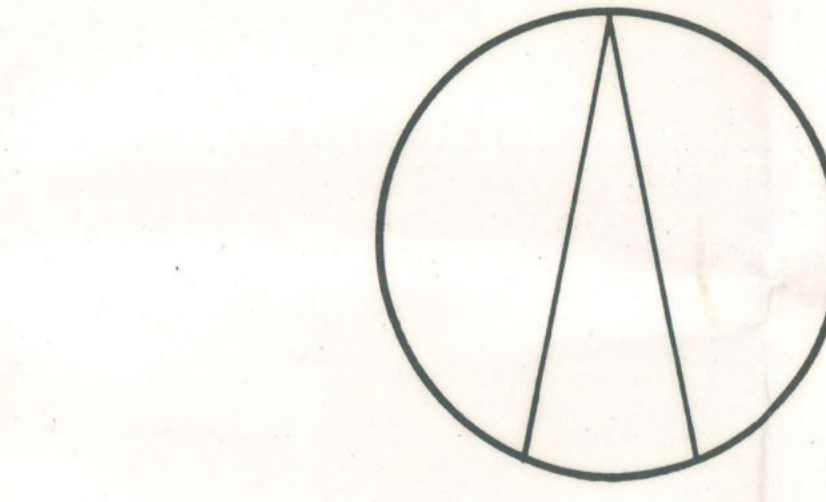
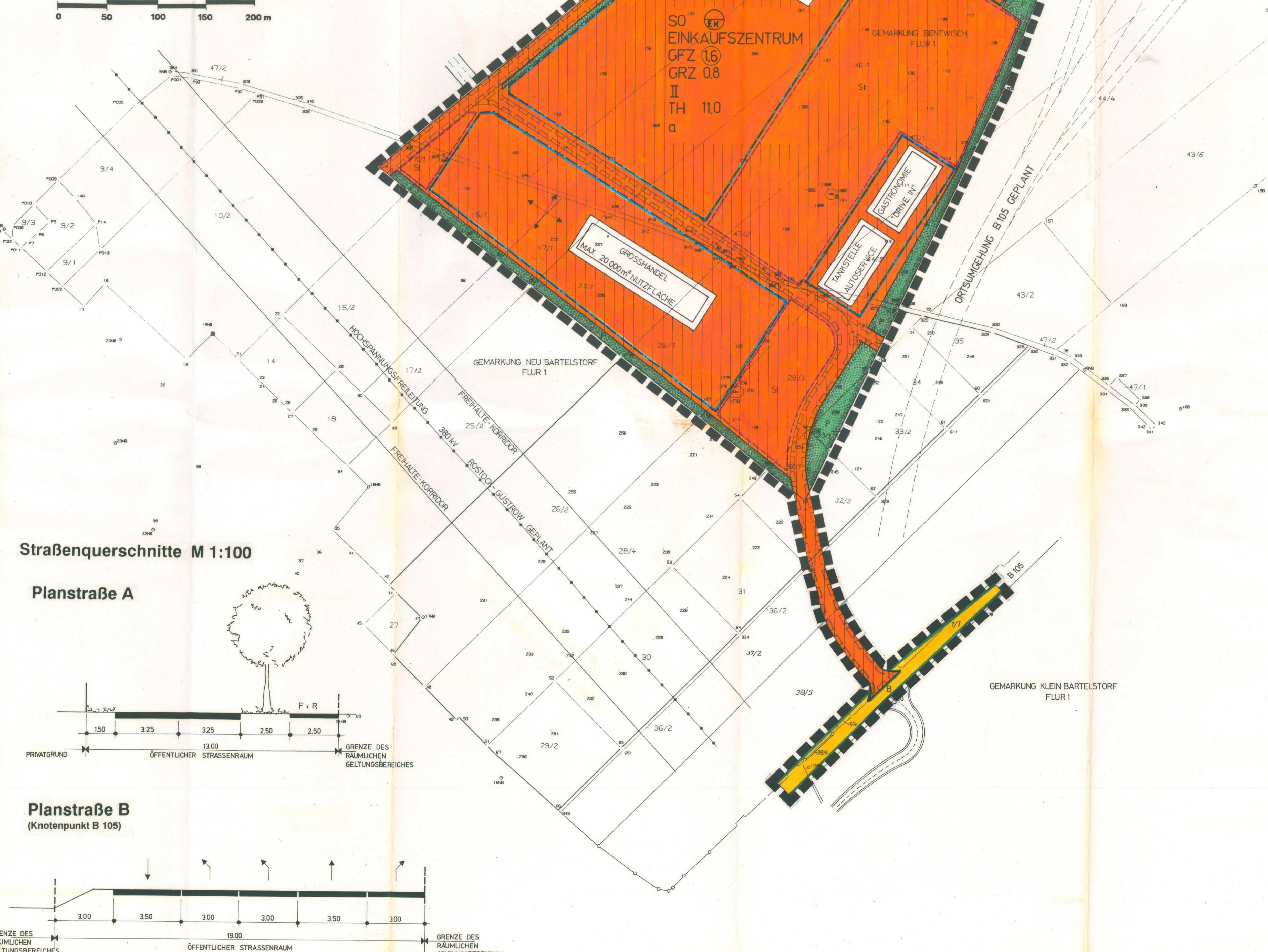


SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 FÜR DAS SONDERGEBIET "HANSE-FACHMARKT-ZENTRUM" WESTLICH DER B 105/ORTSUMGEHUNG UND NÖRDLICH NEU BARTELSDORF

TEIL A : PLANZEICHNUNG

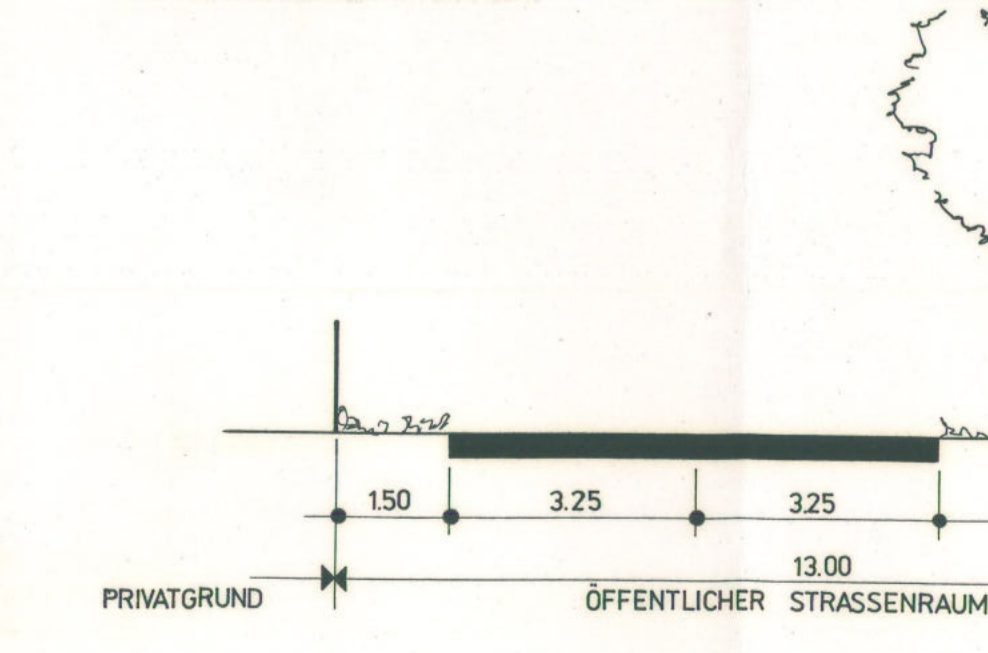


Maßstab 1 : 2000

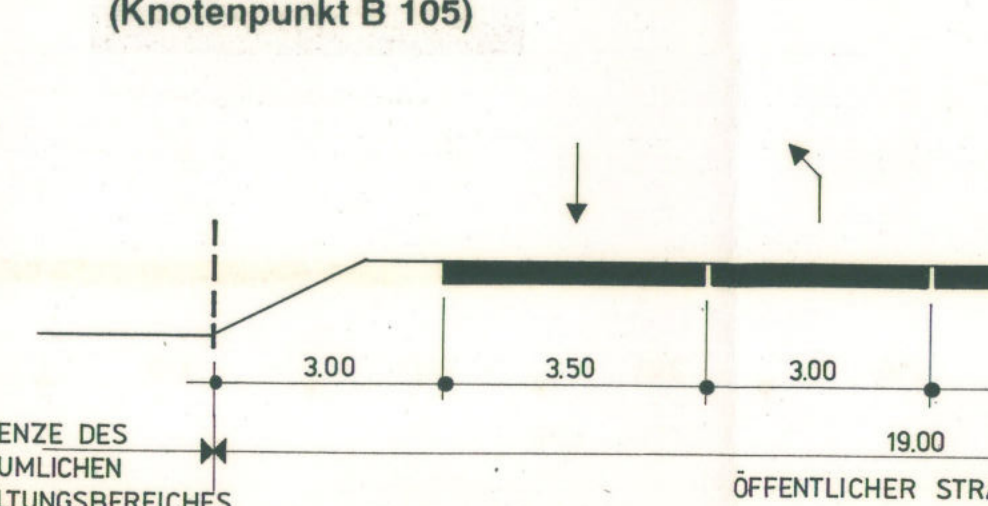


Strassenquerschnitte M 1:100

Planstraße A



Planstraße B (Knotenpunkt B 105)



POSTKODEN INC & LINDENBERGER GmbH Bettlicher Lagerstr. Bp. Nr. 1 Bentwisch	1:2000
VERMESSUNG: DR. JÜRGEN LINDENBERGER GEODÄSIE: DR. JÜRGEN LINDENBERGER	1998

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO)

EX Einkaufszentrum

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

16 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

08 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

11,0 Höhe baulicher Anlagen in m

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 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)

Einfahrt

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

private Grünflächen

Anpflanzungen 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)

bei schmalen Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stellung baulicher Anlagen

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Flurstücksgrnze

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

Trasse der geplanten OU B 105

oberirdische Hauptversorgungsleitungen (hier 380 kV)

Planverfasser: **APR**
Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Raumordnung, Bauleistungsplanung und Bauleistungsplanung
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner: DR. JÜRGEN LINDENBERGER
Rostock-Luxemburg-Str. 18, D-2000 Rostock 1, Tel.: 454219

TEIL B : TEXT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauVO)

1. Gemäß § 11 Abs. 3 BauVO sind im Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbereiche mit der Vertriebsform Einzelhandel und Großhandel sowie Gastronomie zulässig. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Autoservice als besonderer Nutzungszweck festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

1a. In der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Verkaufsräumfläche von 42.000 m² für Einzelhandel darf nachfolgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- Verkaufsräumflächen für ein SB-Warenhaus und sonstige Fachmärkte / Facheinzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten: maximal 17.100 m², hiervon für ein SB-Warenhaus: maximal 9.500 m².
- Verkaufsräumflächen für Fachmärkte / Facheinzelhandelsgeschäfte mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten: maximal 24.900 m², davon maximal 2.500 m² als überdachte oder umzäunte Freiverkaufsstelle. Die Obergrenzen in dieser Unterteilung dürfen auch bei späteren Sortimentänderungen nicht überschritten werden. Restaurant- und Gastronomieflächen sind zusätzlich zugelassen, ohne daß sie bei den vorstehenden Verkaufsräumflächen zur Anrechnung kommen.

1b. In allen Fachmärkten mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten sind branchenübliche Rand- und Nebensortimente auf 15 % der Verkaufsräumfläche zu begrenzen und nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen anzubieten.

1c. Im Bereich des geplanten Großhandels mit seiner maximalen Nutzfläche von 20.000 m² ist nur der Verkauf von Waren an Wiederverkäufer oder Großverbraucher zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher ist unzulässig.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
Geändert und ergänzt durch Bescheid der Gemeindevertretung vom 22.02.1992

2. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Strücker zu pflanzen, wie Eichen, Ahorn, Eschen, Vogelbeeren, Hainbuchen, Buchen, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schneeball, Feldahorn, Weiden; Pflanzlichte nicht geringer als 1 x 2 m. Von dem Pflanzgebot ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Abfahrten von der Planstraße A zu den Grundstücken. Es sind nur zusammengelegte Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von max. 10 m oder getrennte Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von je max. 6 m zulässig. Das gilt auch für das in Verlängerung der Planstraße A festgesetzte Pflanzgebot.

4. An den Gebäudessenden sind im Abstand von weniger als 25 m kletternde, schlingende oder rankende Pflanzen zu setzen, die mit ihrer artigen Wuchsleistung die Traufhöhe erreichen können.

5. Auf den Stellplatzflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Hochstämme) zu pflanzen, und zwar ein Baum je 175 qm Stellplatzfläche (einschließlich Fahrgasse).

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTDREIECKE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6. Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Die Anlage von Ein- und Ausfahrten an angrenzenden Baugrundstücken von der Planstraße A ist nicht zulässig.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geändert und ergänzt durch Bescheid der Gemeindevertretung vom 22.02.1992

8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festzusetzen. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Gemeinde Bentwisch unterirdische, öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

STELLUNG UND ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 der BauO vom 20. 7. 1990)

9. Die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.

10. Kunststoff- und Faserzementverkleidungen sowie grelle Farbenstriche sind unzulässig.

11. Vormauerziegel sind als Wandgestaltung zulässig.

12. Glasdächer im Außenbereich dienen als Überdeckung von Wegen und zur Gliederung von Parkflächen.

13. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

14. Sämtliche Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind genehmigungspflichtig.

HINWEISE
Geändert und ergänzt durch Bescheid der Gemeindevertretung vom 22.02.1992

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundliche Bodenkunde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

B Mit dem Bauantrag sind für die Eingetragene und Grünflächen detaillierte Bepflanzungspläne einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.1992. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.07.1992 bis zum 22.08.1992 erfolgt.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

2. Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZO beteiligt worden.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.02.1992 durchgeführt worden.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

4. Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 24.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Festsetzung bestimmt.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.1992 bis zum 02.03.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 des BauZVO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.02.1992 bis zum 22.03.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

7. Der katastralmäßige Bestand am 22.02.92 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 16.03.1992 (im Auftrag)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 24.02.1992 bis zum 02.03.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen.

Das dabei bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 24.02.1992 bis zum 22.03.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bentwisch, 09.09.1992 (Bürgermeisterin)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.1992 ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.03.1992 genehmigt.

Bentwisch, 21.06.1993 (Bürgermeisterin)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.06.1993, Az.: 4406-504/493 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bentwisch, 20.06.1993 (Bürgermeisterin)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Verwaltungsändernden Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 22.02.1992, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.08.1993 bestätigt.

Bentwisch, 20.06.1993 (Bürgermeisterin)

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Bentwisch, 20.06.1993 (Bürgermeisterin)

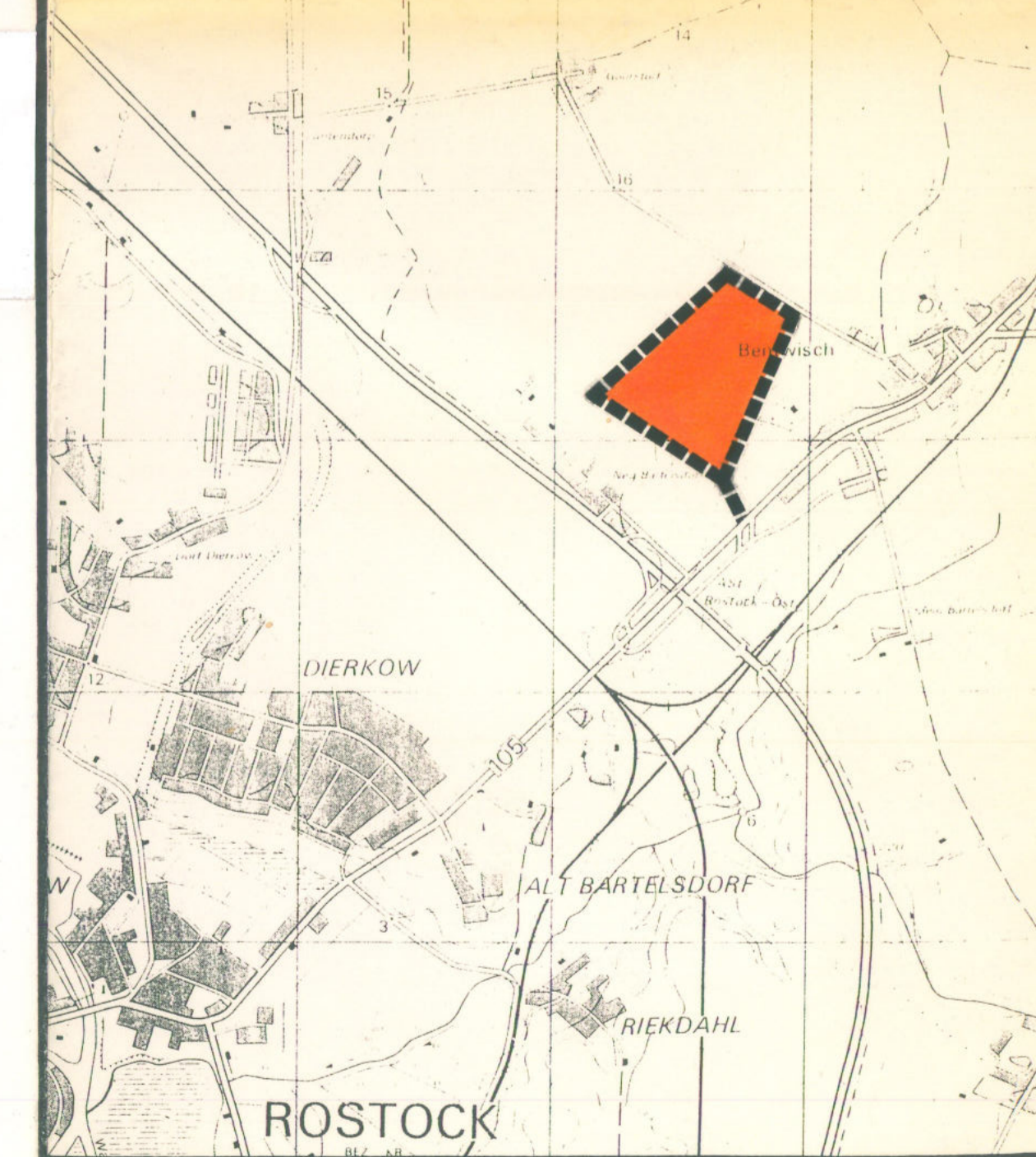
14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02.03.1992 bis zum 20.06.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.06.1993 in Kraft getreten.

Bentwisch, 20.06.1993 (Bürgermeisterin)

Ausgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 20 S. 829) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.03.1992, Az.: 4406-504/493 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Sondergebiet "Hanse-Fachmarkt-Zentrum" westlich der B 105 / Ortsumgehung und nördlich Neu Bartelsdorf

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan 1:25 000



Bentwisch Land Mecklenburg-Vorpommern Bebauungsplan Nr. 1

Für das Sondergebiet
Einkaufszentrum "Hanse-Fachmarkt-Zentrum" westlich B105/Ortsumgehung
nördlich Neu Bartelsdorf

Bentwisch, Juni 1992
Schwaß
Bürgermeisterin