SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

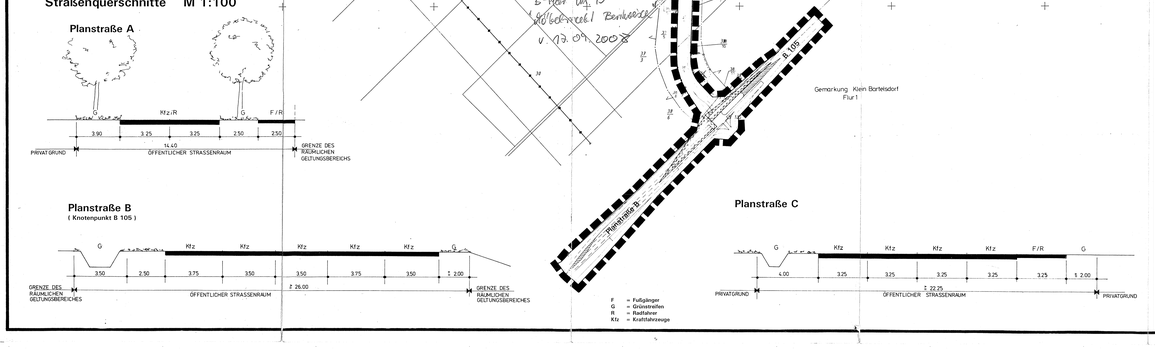
FÜR DAS SONDERGEBIET "HANSE-FACHMARKT- ZENTRUM" WESTLICH DER B105/ORTSUMGEHUNG UND NÖRDLICH NEU BARTELSDORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 2000

0 50 100 150 200 m

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3 Seite 518), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.06.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Sondergebiet „Hanse-Fachmarkt/Zentrum", westlich der B 105/Ortsumgehung und nördlich Neu Bartelsdorf, in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), sowie die Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 des Baugesetzbuches -BauGB-)	
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
EK	Einkaufszentrum	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
(16)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
0.8	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 BauNVO)	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	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 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Stellung baulicher Anlagen	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Sichtdreieck	
	Trasse der geplanten OU B 105	
	oberirdische Hauptversorgungsleitungen (hier 380 kV)	
	Fahrbahnbegrenzung	
	Sperrfläche	

Bauleitplanung:
APR Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK MV 514-01-1-a-5 515-01-1-d
Architektur & Stadtplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung Planungsbüro für Fachmarktzentren, Bebauungspläne
Stadtentwicklung
Rostock - Lütten Klein, Str. 13. 18055 Rostock Tel. 0381 46 58 60 Fax. 0381 4934737

Teil B: TEXT

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

1. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe 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. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Verkaufsraumfläche von 42.000 m² für Einzelhandel darf nachfolgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- Verkaufsraumflächen für ein SB-Warenhaus und sonstige Fachmärkte / Facheinzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten: maximal 17.100 m²,
hiervon für ein SB-Warenhaus: maximal 9.500 m²,
Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne der oben genannten Festsetzungen sind: " "
Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel, Glaswaren und Porzellan, Musikalien, Schallplatten, Radios, Fernseher, Hifi-Geräte, Schreibwaren und Bücher, Drogerieartikel, Nahrungs- und Genußmittel.

- Verkaufsraumflächen für Fachmärkte / Facheinzelhandelsgeschäfte mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten: maximal 24.900 m², davon maximal 2.500 m² als überdachte oder umzäunte Freiverkaufsfläche. Die Obergrenzen in dieser Unterteilung dürfen auch bei späteren Sortimentsänderungen nicht überschritten werden. Restaurant- und Gastronomieflächen sind zusätzlich zugelassen, ohne daß sie bei den vorstehenden Verkaufsflächen zur Anrechnung kommen.

1b. In allen Fachmärkten mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten sind branchenübliche Rand- und Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsraumfläche zu begrenzen und nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen anzubieten. Unter gesonderter Verkaufsabteilung eines Einzelhandelsgeschäftes/ Fachmarktes wird ein dauerhaft eingerichteter Bereich mit getrennter Kassen- und Rechnungsführung verstanden. Eine übliche, auf gesonderte Verkaufsflächen konzentrierte vorübergehende Präsentation von Rand- und Nebensortimenten ist keine gesonderte Verkaufsabteilung im Sinne o.a. Festsetzung.

1c. Im Bereich des geplanten Großhandels ist 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 BauNVO)

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 Sträucher zu pflanzen, wie Eichen, Ahorn, Eschen, Vogelbeeren, Hainbuchen, Buchen, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schneeball, Feldahorn, Weiden; Pflanzdichte nicht geringer als 1 x 2 m.

4. An den Gebäudefassaden sind im Abstand von weniger als 25 m klimmende, schlingende oder rankende Pflanzen zu setzen, die mit ihrer arteigenen 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 FREIZUHALTENE FLÄCHEN (SICHTDREIECKE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden 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.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Gemeinde Bentwisch unterirdische, öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen 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)

8. Die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.

9. Kunststoff- und Faserzementverkleidungen sind unzulässig.

10. Vormauerziegel sind als Wandgestaltung zulässig.

11. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

12. Sämtliche Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind genehmigungspflichtig

HINWEISE

A Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.07.1990 bis zum 12.08.1990 erfolgt.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

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

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.02.1991 durchgeführt worden.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.1990, 31.01.1991, 22.05.1991 und 13.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.01.1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.01.1991 bis zum 05.03.1991 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 15.02.1991 bis zum 15.02.1991 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 20.08.1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, 28.04.1993 Siegel des KV - Amtes gez. Möller im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.07.1991, 03.09.1992, 15.10.1992 und 25.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zift. 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 12.07.1992 bis zum 18.08.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die Stellungnahmen mitgeteilt, 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 03.07.1992 bis zum 18.08.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.09.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.1992 und 25.02.1993 ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.09.1992 und 25.02.1993 gebilligt.

Bentwisch, 29.04.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.06.1993 Az: II 600 b - 512 113 - 01.08.01 (1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bentwisch, 05.08.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.06.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Bentwisch, 05.08.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

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

Bentwisch, 05.08.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

14. Die Erteilung 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 30.08.1993 bis zum 30.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 18.08.1993 in Kraft getreten.

Bentwisch, 25.10.1993 (Siegelabdruck) Schwaß Bürgermeisterin

15. Geändert aufgrund der Änderungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 27.01.1994 und 02.06.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderungsbeschlüsse ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.02.1995 bis zum 08.03.1995 erfolgt.

Bentwisch, 09.01.1996 Albrecht Bürgermeister

16. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bentwisch, 09.01.1996 Albrecht Bürgermeister

17. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.1995, die betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 18.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 09.01.1996 Albrecht Bürgermeister

18. Der katastermäßige Bestand am 22.12.1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, 11.01.1996 Dipl. Ing. (FH) Landvermessung Öffentliche Vermessungsstelle Dipl. Ing. (FH) M. Kätzelhöfer ÖbVI

19. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 09.01.1996 Albrecht Bürgermeister

20. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.06.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.06.1995 gebilligt.

Bentwisch, 09.01.1996 Albrecht Bürgermeister

21. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 15.05.1996 Az. 610/610-1551-1983 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bentwisch, 15.05.1996 Albrecht Bürgermeister

22. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.06.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 10.07.1996 Az. 610/610-1551-1983 bestätigt.

Bentwisch, 15.05.1996 Albrecht Bürgermeister

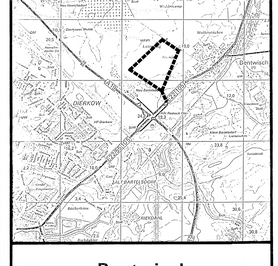
23. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, 15.05.1996 Albrecht Bürgermeister

24. Die Erteilung 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 17.06.1996 bis zum 05.06.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 18.08.1993 in Kraft getreten.

Bentwisch, 02.07.1996 Albrecht Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 25 000


Bentwisch
DIERKOW
Klein Bartelsdorf
Neu Bartelsdorf
Gleistorf
Wüstenfelde
Wüstenfelder Mühle
Ortsumgehung
Bentwisch
Neu Bartelsdorf
Klein Bartelsdorf
Dierkower Mühle
Dierkow