

SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20, GEWERBEBEBIET WESTLICH DER ORTSUMGEHUNG UND NÖRDLICH DES HANSECENTERS

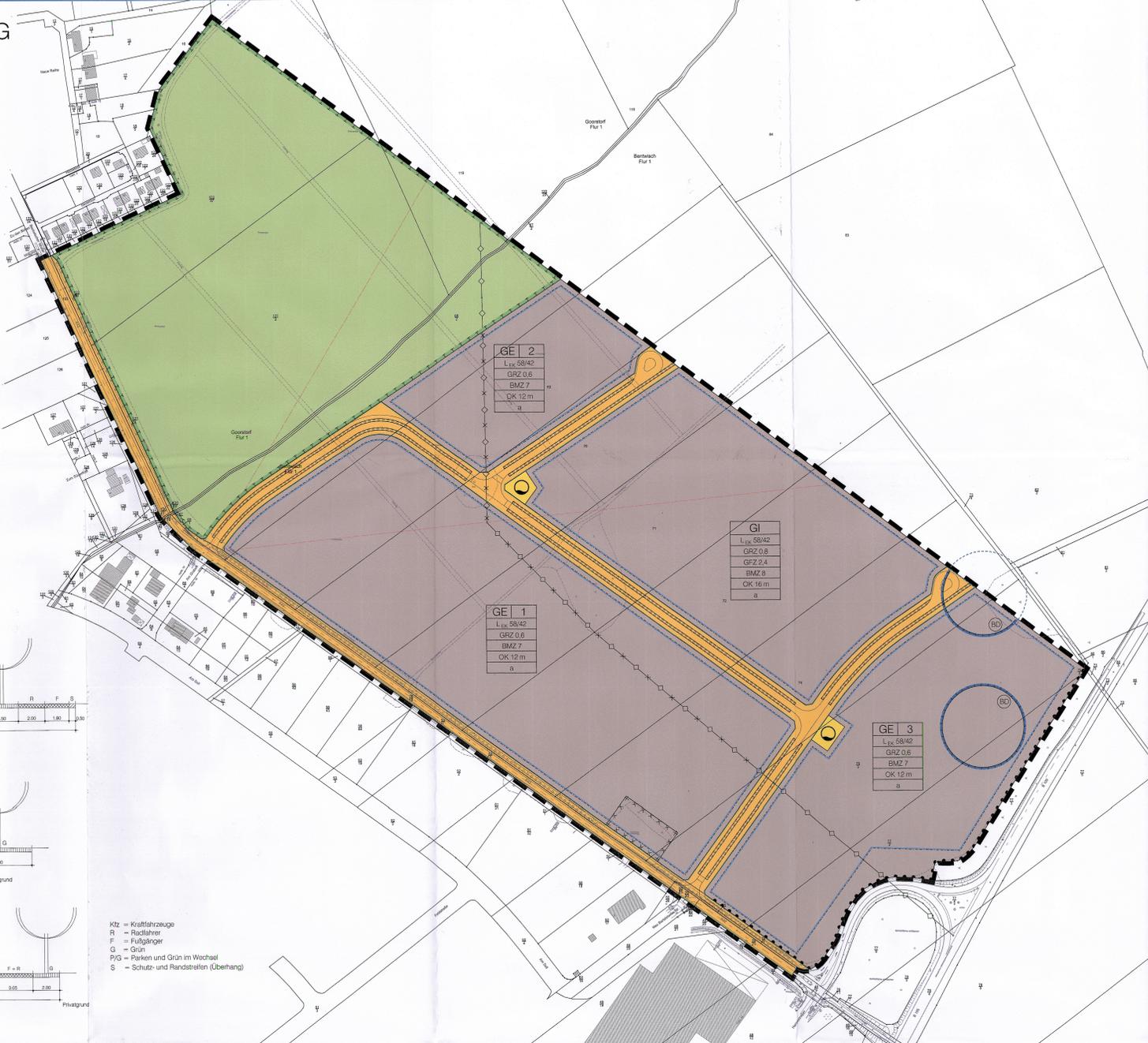
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom Nr. 20 „Gewerbegebiet westlich der Ortsumgehung und nördlich des Hanse-Centers“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



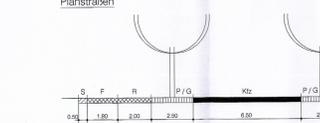
TEIL A: PLANZEICHNUNG



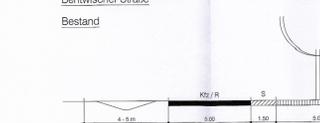
Planzeichnung
Lage und Höhenwert der Gemeinde Bentwisch,
Gemarkung Bentwisch, Gemarkt. Fl. 1, 1 von 05.03.2015
Bauverordnungsamt: CRBau/UM/SL, Bebauungsplan Nr. 20
Vermessungsamt: Hanse & Bentwisch, OVG
Datum: 01.10.2015, Maßstab: 1:2000



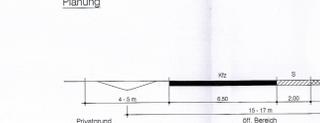
empfohlene Straßenquerschnitte M 1:150



Bestand



Planung



Kz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grün
P/G = Parken und Grün im Wechsel
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
L _{ex} 58/42	Gerauschmissionkontingente tagsnachts in dB(A)/m ²	
	Richtungssektoren zur Vergabe von Geräuschmissionkontingenten	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschäftszahl als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
BMZ	Baumessenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull), bezogen auf den Pegel Amsterdamer	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a	abgewinkelte Bauweise	
B	Bauweise	
VERKEHRSLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Loschwasser	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)
	bei schmalen Flächen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	II. KENNZEICHNUNGEN	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
3	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksangabe vermarktet	
	vorhandene Flurstücksangabe unvermarktet	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier: verrohrtes Gewässer 2. Ordnung (Graben 26S/1/1), DN 300, teilweise unzulieferbar	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Bundesamt für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

1.3 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) sowie innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (enechtlich) Fahrverkehr auf dem Anlagenrandschall (LEK) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ wieder am Tage (06:00 - 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um 6 dB(A)/m² am Tage (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr). Die Zusatzkontingente gelten für alle Teilflächen im Plangebiet unabhängig davon, dass der Richtungssektor, der von dem in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt ausgeht, nur einen Teil des Plangebietes überstreicht. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Anlagen und Betriebe) erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden und zur zu bebauenden Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückserschließung. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauten aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen die festgesetzte Oberkante um bis zu 5 m überschritten werden.

3. Bauweise: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Kleingewässer mit einer dauerhaften Wasserfläche von 400 m² anzulegen. Es sind Flachwasserzonen sowie eine Tiefwasserzone mit mindestens 1,50 m Wassertiefe auszubilden. Die Böschungserosion darf maximal 1,3 m betragen. Die Ertüchtigung von Regenwasser aus dem Baugebiet ist über vorgeschaltete Senken zulässig. Auf maximal 10 % der gesamten Maßnahmenfläche können flache Senken ausgebildet werden, in die das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet eingeleitet werden darf. Der anliegende Boden ist innerhalb der Maßnahmenfläche landschaftsrechtlich einzubauen. Entlang des West-, Süd- und Ostendes der Maßnahmenfläche sind 5-reihige Hecken mit 2 m breiten Saumstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Randhecke sind zwei Lücken mit einer Breite von maximal 20 m zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je 20 lkm ist ein großkröniger Laubbäum als Überhälter anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und innerhalb der Reihen muss 1,50 m betragen. Auf 5 % der verbleibenden Fläche sind heimische standortgerechte Gehölze in Gruppen mit einer Mindestgröße von 50 m² und einer Mindesthöhe von 1 m Gehölz je 2 m² anzupflanzen. Alle Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer kräutereichen Landschaftsraumschichtung anzulegen und mindestens alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu belüften. Der erste Mähgang darf frühestens nach dem 10. Juli erfolgen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

5.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Abstand von jeweils 12 m Bäume einer Art gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1,30 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind als Pflanzlinge auszubilden. Für die Bepflanzungen ist eine Entwicklungs- und Pflegezeit von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste Straßenbäume	Substratum
Acer platanoides „Cleveland“	Baumhafer
Corylus avellana	Gefüllte Vogeleiche
Prunus avium „Plena“	Christliche Birne
Pinus cembra	Steife Eiche
Quercus robur	Mehlebeere
Sorbus aria	

6. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 BauO M-V)

6.1 Für Vorhaben innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sowie innerhalb des Industriegebietes sind folgende notwendige Stellplätze (§ 49 Abs. 1 BauO M-V) herzustellen:

Zahl der Stellplätze	
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen:	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besuchsverkehr	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.
Verkaufsstellen:	
Läden, Geschäfte, Häuser	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 je Laden
Geschäftshäuser mit geringem Besuchsverkehr	1 Stpl. je 50 m ²
Sportstätten:	
Sportstätten ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche
Sportplätze und Sportstätten mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche
Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Freibäder und Freibadbecken	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche
Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Hallenbäder mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spießfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spießfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Tennisplätze mit Besucherplätzen	6 Stpl. je Mischanlage, zusätzlich 4 Stpl. je Bahn
Mitgliedsplätze	
Kegele- und Bowlingbahnen	
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe:	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 12 Sitzplätze
Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 8 Sitzplätze
Hotels, Pensionen:	1 Stpl. je 4 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag für Gaststätten von örtlicher oder überörtlicher Bedeutung
Gewerbliche Anlagen:	
Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsstellen	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	4 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand
Tankstellen mit Pflegeplätzen	2 Stpl. je Pflegeplatz
Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stpl. je Waschanlage
Kraftfahrzeugwaschplätze	1 Stpl. je Waschanlage

Hinweise:

A Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSch M-V die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Zum Schutz der Fortpflanzungsstätten von Wasserläufern dürfen Bauarbeiten nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 15. August jeden Jahres durchgeführt werden. Sind Bauarbeiten innerhalb dieses Zeitraums unvermeidbar, ist durch geeignete Vergrünungsmaßnahmen vor Brutbeginn temporär zu verhindern, dass Brut stattfindet. Alternativ kann die betreffende Fläche vor Brutbeginn durch regelmäßiges Pflegen/Grubben/Eggen bis zur Durchführung der Bauarbeiten vegetationsfrei gehalten werden.

C Die Abstandsliste zum Bundesamt für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 sowie die DIN 45691:2006-12 sind im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gebemünde einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... durch ... Der Aufstellungsbeschluss ist vom ... bis zum ... durch ...

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ... erfolgt.

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

6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ausstellungszeit abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Erwidierungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die festgelegten abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsveränderliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: ... (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: ... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird geltend ausgelegt.

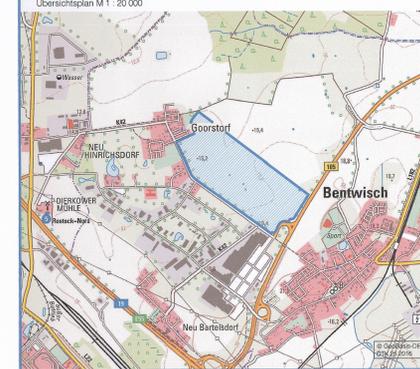
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KVO M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 20
Gewerbegebiet westlich der Ortsumgehung und nördlich des Hansecenters

VORENTWURF

Übersichtsplan M 1:20.000
Bearbeitungsstand: Dezember 2016



Bentwisch, (Siegel) Susanne Ströbing
Bürgermeisterin