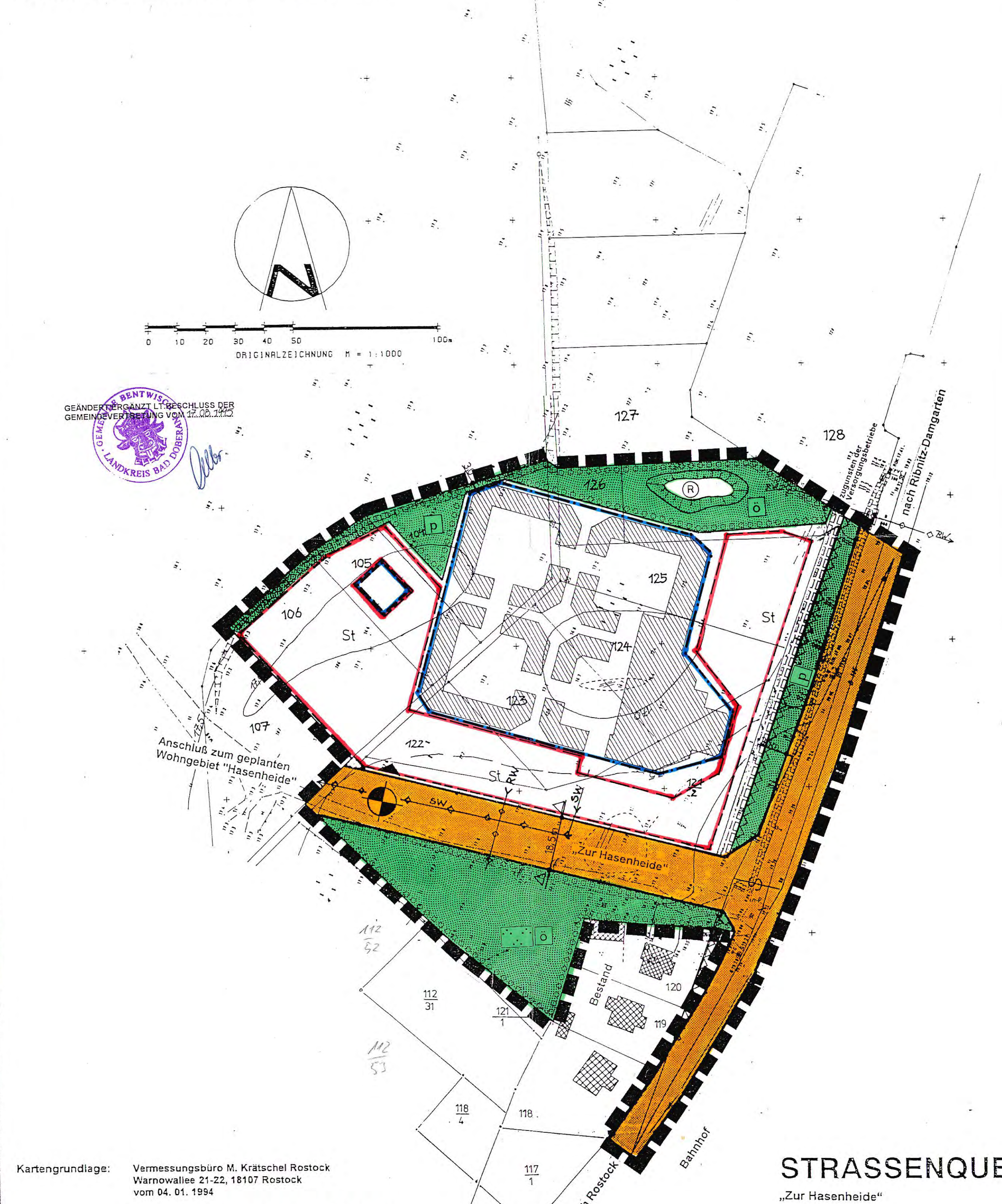


SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH
ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 6
FÜR DEN MOTELSTANDORT AN DER B 105
Am nordöstlichen Ortsteil von Bentwisch

TEIL A: PLANZEICHNUNG



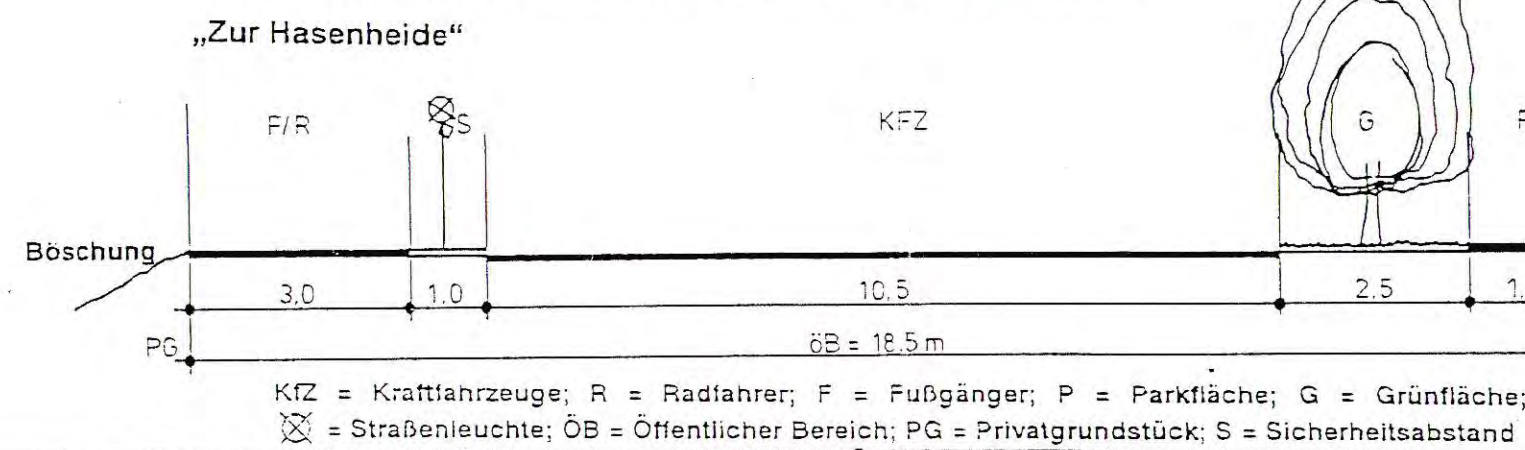
Kartengrundlage: Vermessungsbüro M. Kratschel Rostock
Varnowallee 21-22, 18107 Rostock
vom 04.01.1994

Planverfasser: Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsstelle für Planungsstudien, Bauplanung und Raumplanung
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 51415-91-aid
Rosa-Luxemburg-Str. 15, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax: 4542427

Planungs- und Wirtschaftskonzeption: Dipl.-Ing. Fritz H. Schneppe
Schulenburg Str. 3, 18055 Rostock

VEP-Träger: Herr Lau, Bentwisch

STRASSENQUERSCHNITT
„Zur Hasenheide“



Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. 04. 1993 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02. 06. 1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 für den Motelstandort an der B 105, am nordöstlichen Ortsteil von Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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), zuletzt 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Zulässig sind nur Motel und Nebenanlagen des Motels (Kiosk). (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauG)
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
- Entlang der Bundesstraße 105 ist ab Straßenkante eine Breite von 20 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Wege sind zulässig.
- Höhenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Der gesamte Geltungsbereich liegt im Verlängerungsbereich der vorhandenen B 105 und künftigen ICC-Strecke der Deutschen Bahn. In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm gilt: An den zur Lärmquelle gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenster, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den larmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Einfriedungen sind nur eingrünzt und nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- In den Flächen des Straßenraumes der Straße „Zur Hasenheide“ sind im Abstand von 4 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtsschutz zu sichern.
- Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18 915 eine geschlossene Bepflanzung aus standort-heimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:
Bäume I. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 18-20, Baume II. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 16-18 oder Heister 150-175, Sträucher zweimal verpflanzte, nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150, je 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume und fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind angemessen zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen.
- Das Regenrückhaltebecken ist so herzurichten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann. Ufer und Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten (Böschungen 1 : 3 bis 1 : 5). Anfälliger Aushub ist bei Kontaminierung zu entsorgen, ansonsten an Ort und Stelle einzubauen.
Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Leichtflüssigkeitsabscheider und einem vorgeschalteten Sedimentationsbecken auszurüsten.
Die Begrünung wird mittels einer Startbepflanzung mit standort-heimischen Arten initiiert, die in Absprache mit der Naturschutzbehörde im Gebiet zu gewinnen sind.
- Die privaten Straßenverkehrsflächen sind in fugenreichem Pflaster, Stellplätze und Zufahrten aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (z. B. Schotter, Beton, Betonstein, Sickerpflaster).
- Der Naturausgleich durch die Neubebauung regelt sich nach der gemeindeeigenen Ausgleichssetzung. Da der Naturausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, sind Geldzahlungen zu leisten. Sie sind festzusetzen, bevor mit der Erschließung begonnen wird.
- Im Parkplatzbereich ist je 5 Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Gruppenpflanzungen sind möglich.

III. BESTANDTEILE DER SATZUNG SIND:

- Straßenführungen, Dachlandschaft, Hauptansichten und Konstruktionsprinzip gemäß der nebenstehenden Abbildungen.

HINWEISE:

- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB), Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, Seite 975 ff. die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

Besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Baugrenze

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, hier: 0,6

I Zahl der Vollgeschosse, hier: 1

Höhe baulicher Anlagen

Oberkante, Gebäudeabschluß über Bezugspunkt

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage, naturnah

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Böschung

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Stellung der Hauptbaukörper

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch, hier Schmutzwasserleitung (SW) bzw. Regenwasserleitung (RW)

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung, hier: 106

Bemaßung (z.B. 18,5 m)

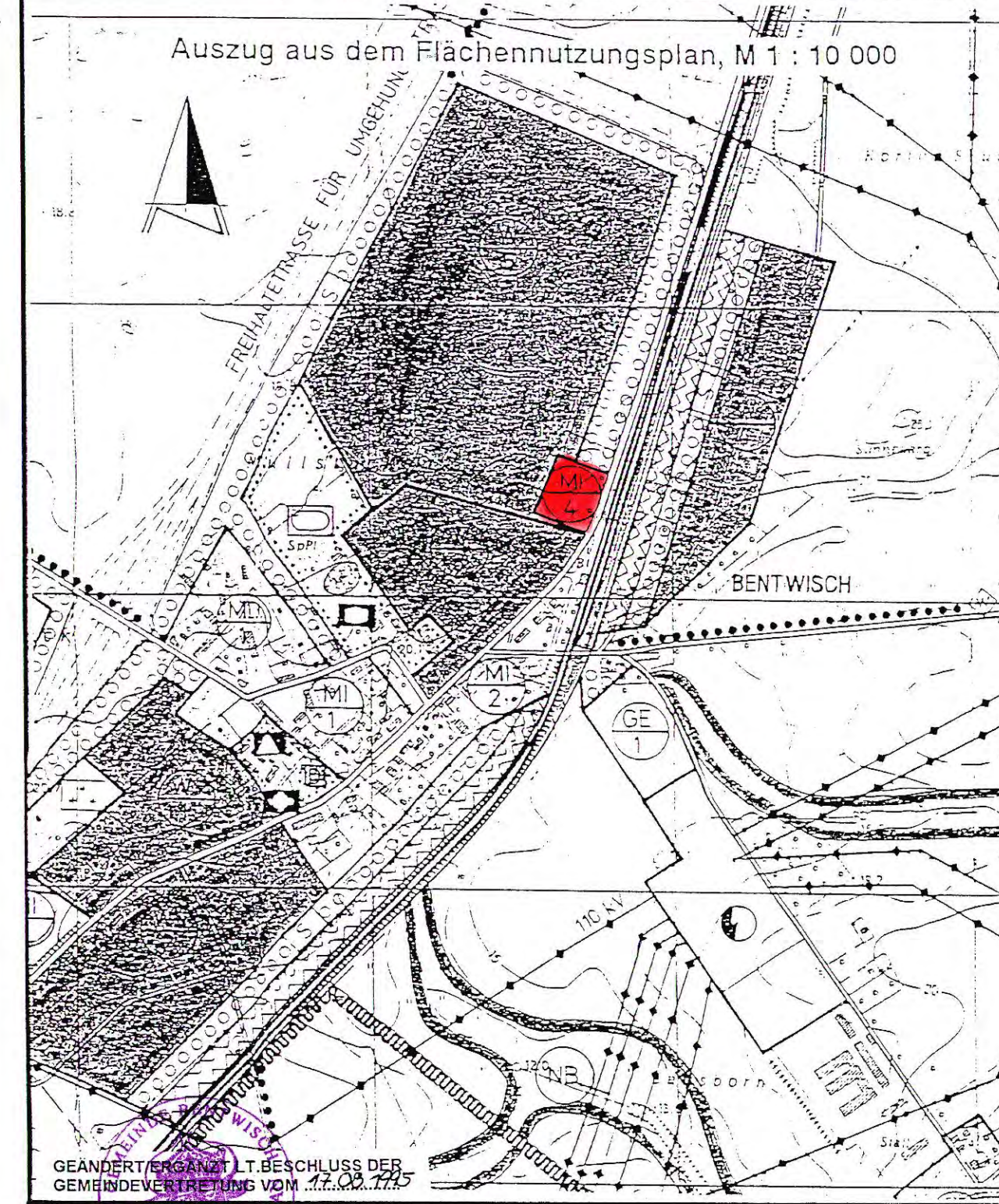
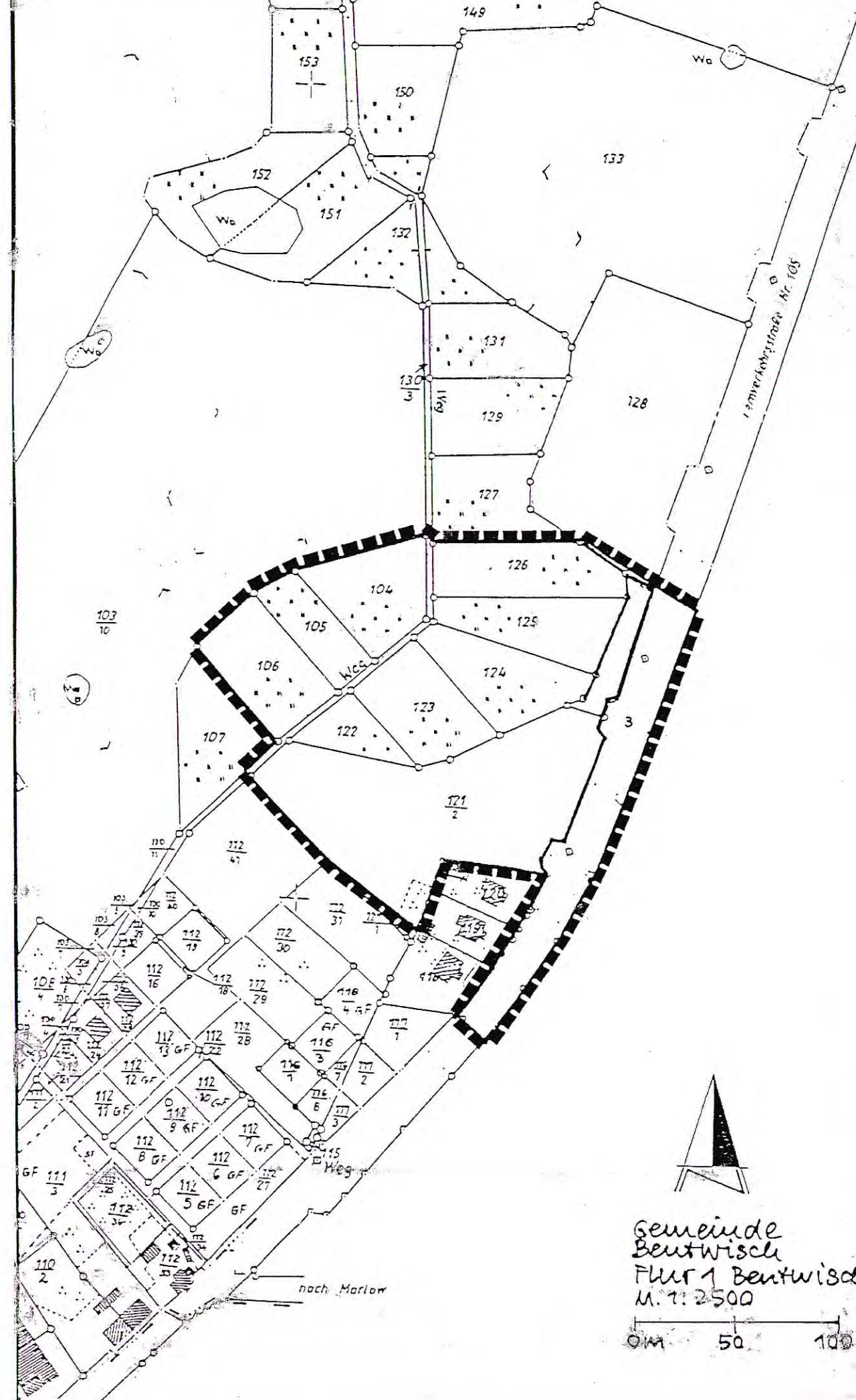
Bezugspunkt

Höhenlinie, vollter Meter

Höhenlinie, halber Meter

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. 06. 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 10. 06. 1993 bis zum 12. 07. 1993 erfolgt.
- 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.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02. 12. 1994 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. 02. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 10. 02. 1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 02. 03. 1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 16. 02. 1994 bis zum 25. 03. 1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 2. 06. 94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageseitigen 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.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02. 06. 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02. 06. 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. 06. 1994 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates vom 02. 07. 1994, Az.: 1802/94 (V6) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den am 02. 07. 1994 ergangenen Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. 07. 1994, Az.: 1802/94, bestätigt.
- Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Die Ertelung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden vor dem Mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02. 07. 1994 bis zum 02. 10. 1994 durch Aushang 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02. 10. 1994 in Kraft getreten.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit Beschluß der Gemeindevertretung am 17. 08. 1995 geändert worden. Die Betroffenen wurden beteiligt. Die Änderung tritt am 05. 10. 1995 in Kraft.



BENTWISCH
Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6

für den Motelstandort an der B 105
am nordöstlichen Ortsteil von Bentwisch

Bentwisch, 02. 06. 1994