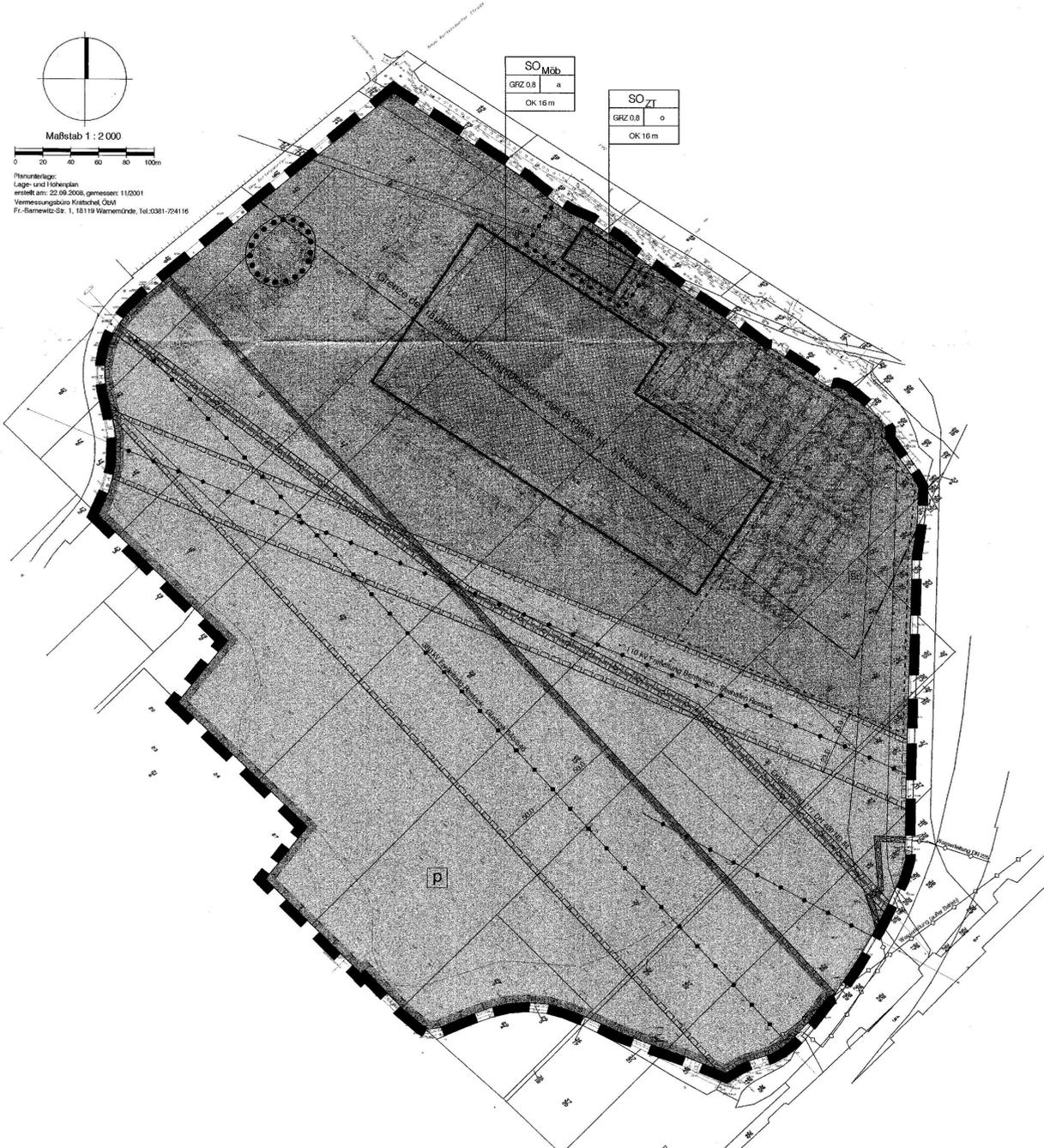


# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "MÖBELMARKT BENTWISCH"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG-M-V) vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2008, GVBl. M-V 2008, S. 194, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.08.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, „Möbelmarkt Bentwisch“, südlich der Hansestraße, zwischen der Neu-Bartelsdorfer Straße im Westen und der B 105 im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Sondergebiet Möbelmarkt (SO Möb)** (§ 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO Möb) dient der Unterbringung eines großflächigen Möbelmarktes zum Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher.

zulässig sind:

- ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 35.000 m<sup>2</sup> zum Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten.

Der Umfang der nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente wird begrenzt auf höchstens 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes.

Als zentrenrelevante Randsortimente des Möbelmarktes gelten:

- Haushaltswaren einschließlich Glas, Porzellan und Keramik
- Wohnaccessoires
- Elektrokleingeräte
- Lampen und Leuchten
- Heimtextilien
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingbedarf
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Uhren, Schmuck
- HIFI Artikel, Computer
- Fahrräder

Diese zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente dürfen je Kategorie einen Umfang von jeweils 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Sie dürfen weiterhin nicht in selbständigen Verkaufseinrichtungen angeboten werden.

nicht gehandelt werden dürfen nachfolgend aufgeführte, zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieartikel
- Beleuchtung
- Schuhe, Lederwaren
- Foto, Optik
- Sportartikel und Campingbedarf
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Uhren, Schmuck
- HIFI Artikel, Computer
- Fahrräder

- Schank- und Speisewirtschaften

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Möbelhaus zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Das Sondergebiet Zoo- und Tierfuttermarkt (SO ZT) dient der Unterbringung eines Fachmarktes zum Verkauf von Tierbedarfsartikeln an Endverbraucher.

zulässig sind:

- Zoo- und Tierfuttermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.500 m<sup>2</sup>

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt.

2.2 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 4 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Im sonstigen Sondergebiet Möbelmarkt (SO Möb) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze ist die Errichtung von mobilen Verkaufszelten zulässig

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf mindestens 10 % der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3 % der Gesamtstückzahl betragen. Die Anrechnung von bereits vorhandenem Aufwuchs ist zulässig. Im Bereich der Leitungsstraßen ist die Verwendung von Bäumen nicht zulässig. Die verbleibenden Flächen sind zu einem Extensivgrünland zu entwickeln und zu bewirtschaften. Eine Mahd muss mindestens alle 2 Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni, die zweite Mahd nach dem 15. September erfolgen. In den ersten 3 Jahren nach Auflassung der Nutzung ist das Mähgut zu entfernen.

**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Auf den Flächen für Stellplätze ist je 175 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.

6.2 Pflanzenliste:

<b>Baumarten:</b>	<b>Berg-Ahorn</b>
Acer pseudoplatanus	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Esche
Fraxinus excelsior	Traubenkirsche
Prunus padus	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	
<b>Straucharten:</b>	<b>Hartrie gel</b>
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus laevigata	Pflaumböschchen
Eucrymus europaeus	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa corymbifera	Brombeere
Rubus fruticosus	Sal-Weide
Salix caprea	Korb-Weide
Salix viminalis	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

6.3 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten und Maßnahmenfestsetzung zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:

- Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.09.2007 bis zum 02.10.2007 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.10.2007 bis zum 02.11.2007 durchgeführt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 22.10.2007 erfolgt.
  - Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.06.2008 bis zum 18.07.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, in der Zeit vom 02.06.2008 bis zum 17.06.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.08.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.08.2008 gebilligt.
  - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Bentwisch, 02.09.2008
- Schwaß  
Bürgermeister
- Rostock, 25.09.2008
- (Siegel)  
Krätschel  
ObvU
- Bentwisch, 30.09.2008
- Schwaß  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
Möb	Möbelmarkt	
ZT	Zoo- und Tierfuttermarkt	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Verkehrsfläche	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
—	Baugrenze	
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
—●—	oberirdisch	
—○—	unterirdisch	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

**Zweckbestimmung:**

St Stellplätze

Mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Leitungsbetreibers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 11 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

### Satzung der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Bad Döberan

über den Bebauungsplan Nr. 15 "Möbelmarkt Bentwisch"

südlich der Hansestraße zwischen der Neu-Bartelsdorfer Straße im Westen und der B 105 im Osten

Flur 1 Gemarkung Bentwisch, Flur 1 Gemarkung Bartelsdorf

