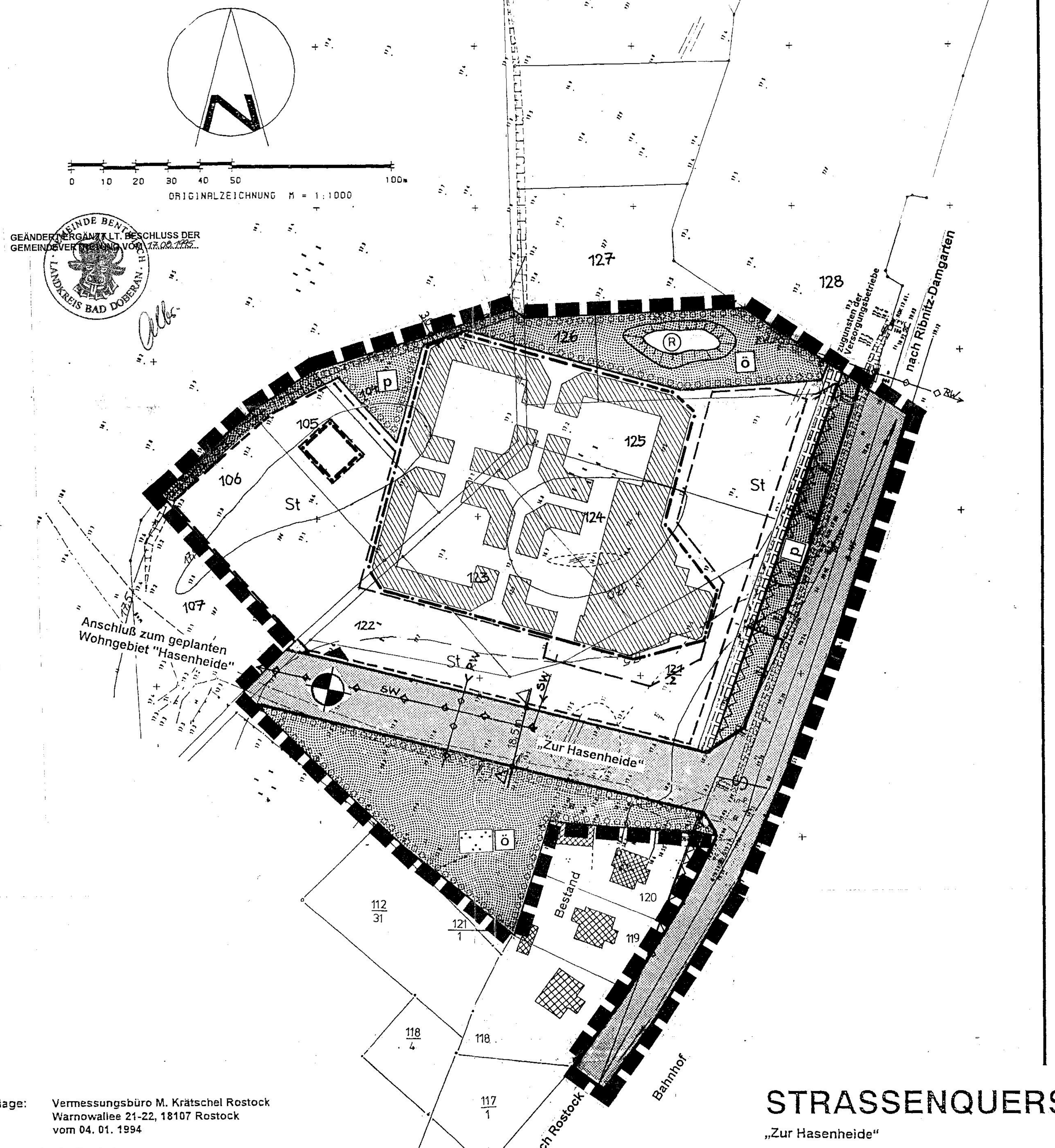
SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH
ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 6
FÜR DEN MOTELSTANDORT AN DER B 105
Am nordöstlichen Ortsteil von Bentwisch

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Vermessungsbüro M. Krätschel Rostock, Warnowallee 21-22, 18107 Rostock, vom 04. 01. 1994

Planverfasser Bauleitplanung: **APR** Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock, Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen; Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d; Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 4934727

Planungs- und Wirtschaftskonzeption: Dipl.-Ing. Fritz H. Schneppe, Schulenburg Str. 3, 18069 Rostock

VEP-Träger: Herr Lau, Bentwisch

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 Doberan 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Zulässig sind nur Motel und Nebenanlagen des Motels (Kiosk). (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauG)

2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

3. Entlang der Bundesstraße 105 ist ab Straßenkante eine Breite von 20 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Wege sind zulässig.

4. Höhenbezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt.

5. Der gesamte Geltungsbereich liegt im Verlärmungsbereich 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 lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB)

6. Einfriedungen sind nur eingegrünt und nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

7. **In den Flächen des Straßenraumes der Straße „Zur Hasenheide" sind im Abstand von < 8 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 Anfahrtschutz zu sichern.**

8. 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,
Bäume II. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 16-18 oder Heister 150-175,
Sträucher zweimal verpflanzt, 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 artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen.

9. Das Regenrückhaltebecken ist so herzurichten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann. Ufer und Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten (Böschungen 1 : 3 bis 1 : 5). Anfallender 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.

10. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind in fugenreichem Pflaster, Stellplätze und Zufahrten aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

11. Der Naturausgleich durch die Neubebauung regelt sich nach der gemeindlichen Ausgleichssatzung. Da der Naturausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, sind Geldzahlungen zu leisten. Sie sind festzusetzen, bevor mit der Erschließung begonnen wird.

12. Im Parkplatzbereich ist je 5 Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Gruppenpflanzungen sind möglich.

III. BESTANDTEILE DER SATZUNG SIND:

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

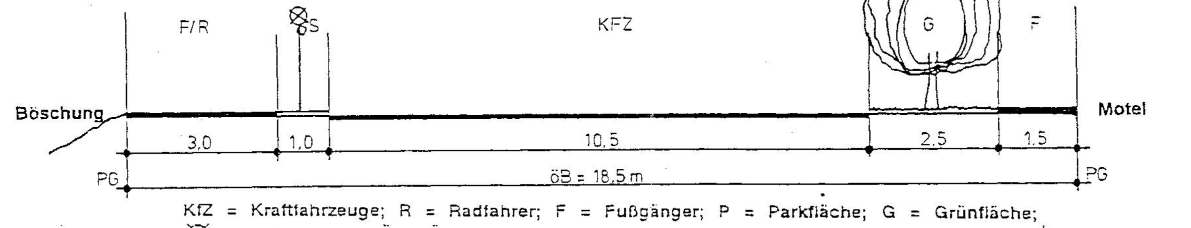
HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. 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 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 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).

STRASSENQUERSCHNITT

„Zur Hasenheide"



KfZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; ⊠ = Straßenleuchte; ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; S = Sicherheitsabstand

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)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
MOTEL	Besonderer Nutzungszweck	(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Baugrenze	

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

Planzeichen	Erläuterung
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier: 0,6
I	Zahl der Vollgeschosse, hier: I
	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
- ö öffentliche Grünflächen
- p 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

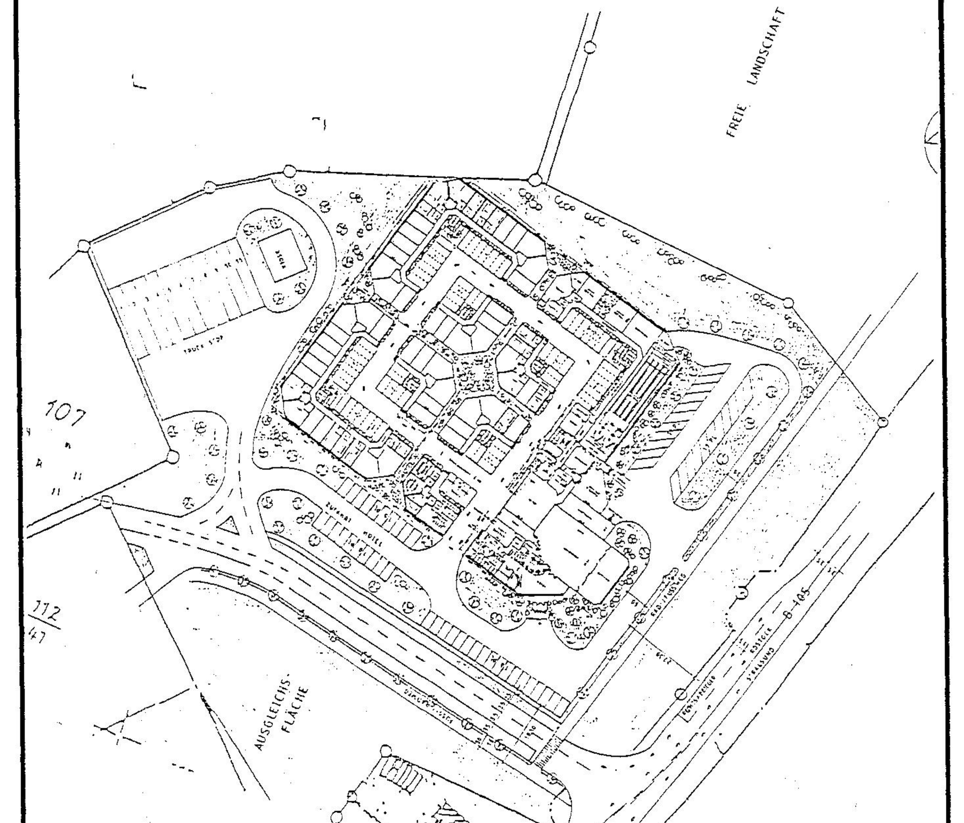
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Böschung
- S 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)

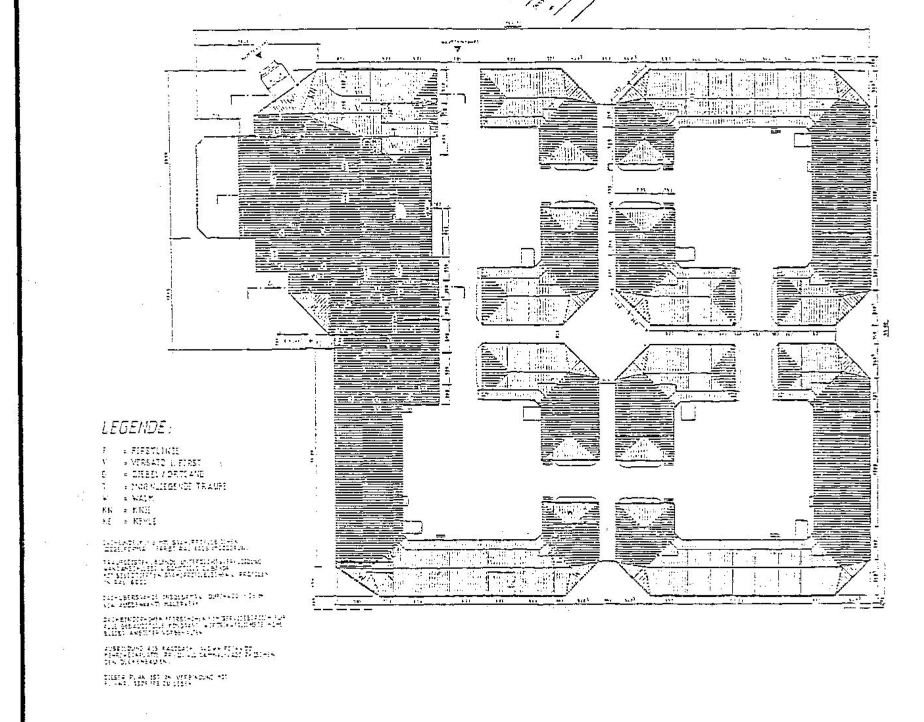
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

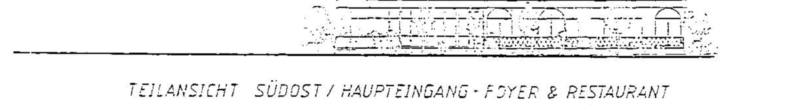
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe nach HN
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- 106 Flurstücksbezeichnung, hier: 106
- 18,5 Bemaßung (z.B. 18,5 m)
- Bezugspunkt
- Höhenlinie, voller Meter
- Höhenlinie, halber Meter



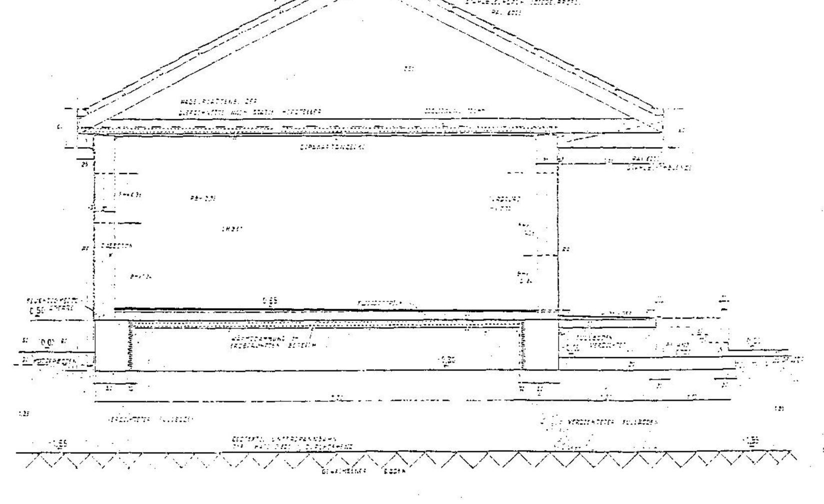


TEILANSICHT OST / EINGANG-BILLIARD, SNACKBAR & BOWLING CENTER



TEILANSICHT SÜDOST / HAUPTEINGANG - FOYER & RESTAURANT

TEILANSICHT SÜD / BEREICH HAUPTZUGANG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. 06. 1993 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10. 06. 1993 bis zum 12. 07. 1993 erfolgt.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (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, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02. 12. 1994 durchgeführt worden.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. 02. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 10. 02. 1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09. 03. 1994 bis zum 25. 03. 1994 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 16. 02. 1994 bis zum 25. 03. 1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 2. 06. 94 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, 2. 06. 94 — Siegel des KV-Amtes — Möller, Im Auftrag

8. 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.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

9. 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.

Bentwisch, 03. 06. 1994 — (Siegelabdruck) — Schwaß, Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates vom 06.07.1994 Az: II 803-1303-0910 (V6) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bentwisch, 05.09.1995 — (Siegelabdruck) — Albrecht, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.08.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom 07.09.1995 Az: II 61 3040 bestätigt.

Bentwisch, 18.09.1995 — (Siegelabdruck) — Albrecht, Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

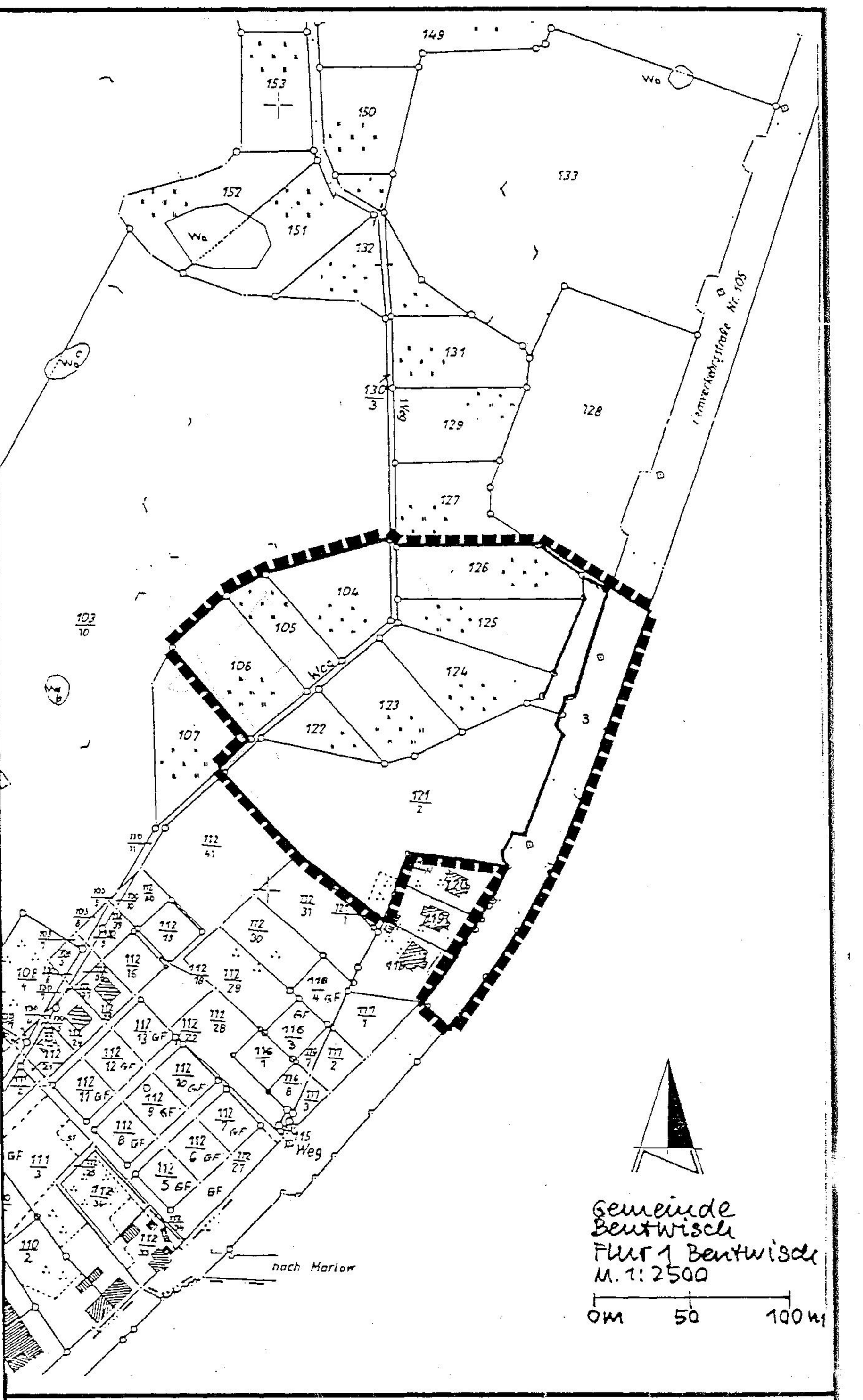
Bentwisch, 18.09.1995 — (Siegelabdruck) — Albrecht, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 19.09.1995 bis zum 04.10.1995 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 04.10.1995 in Kraft getreten.

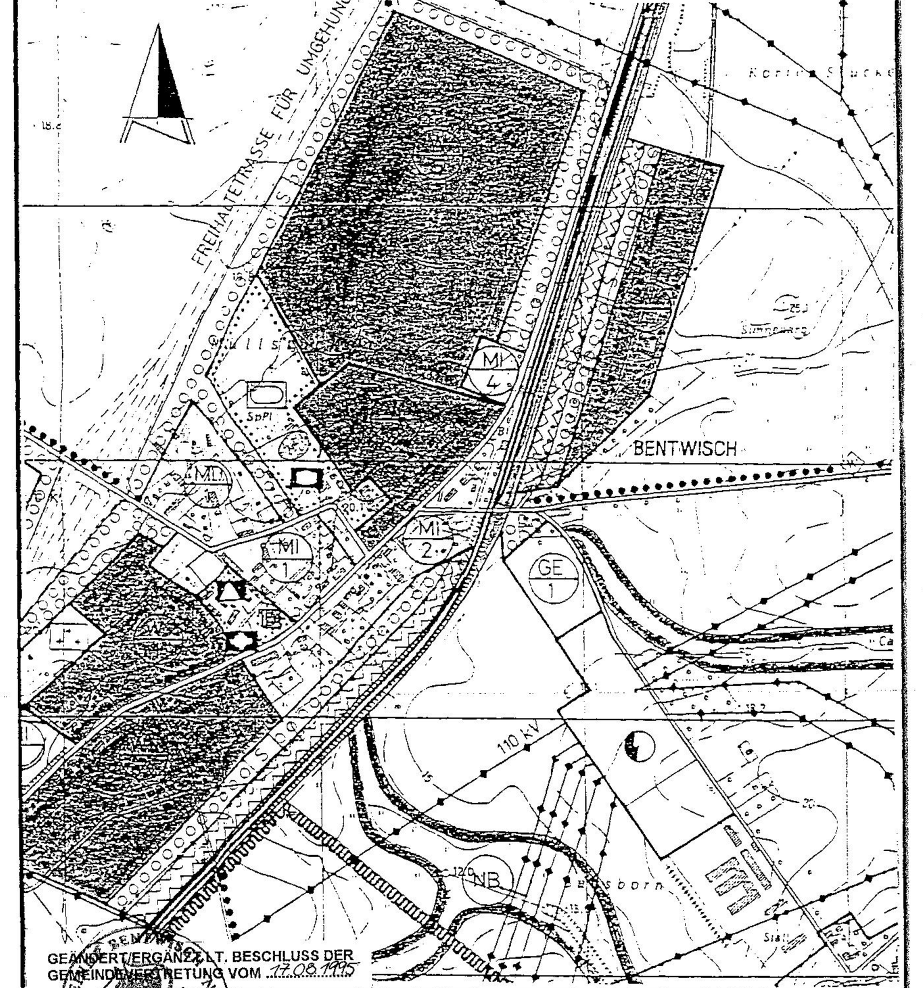
Bentwisch, 18.09.1995 — (Siegelabdruck) — Albrecht, Bürgermeister

14. **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, 18.09.1995 — (Siegelabdruck) — Albrecht, Bürgermeister



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10 000



BENTWISCH

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6

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

GEÄNDERT/ERGÄNZT LT. BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 31.08.95

Bentwisch, 02. 06. 1994 — Schwaß, Bürgermeisterin