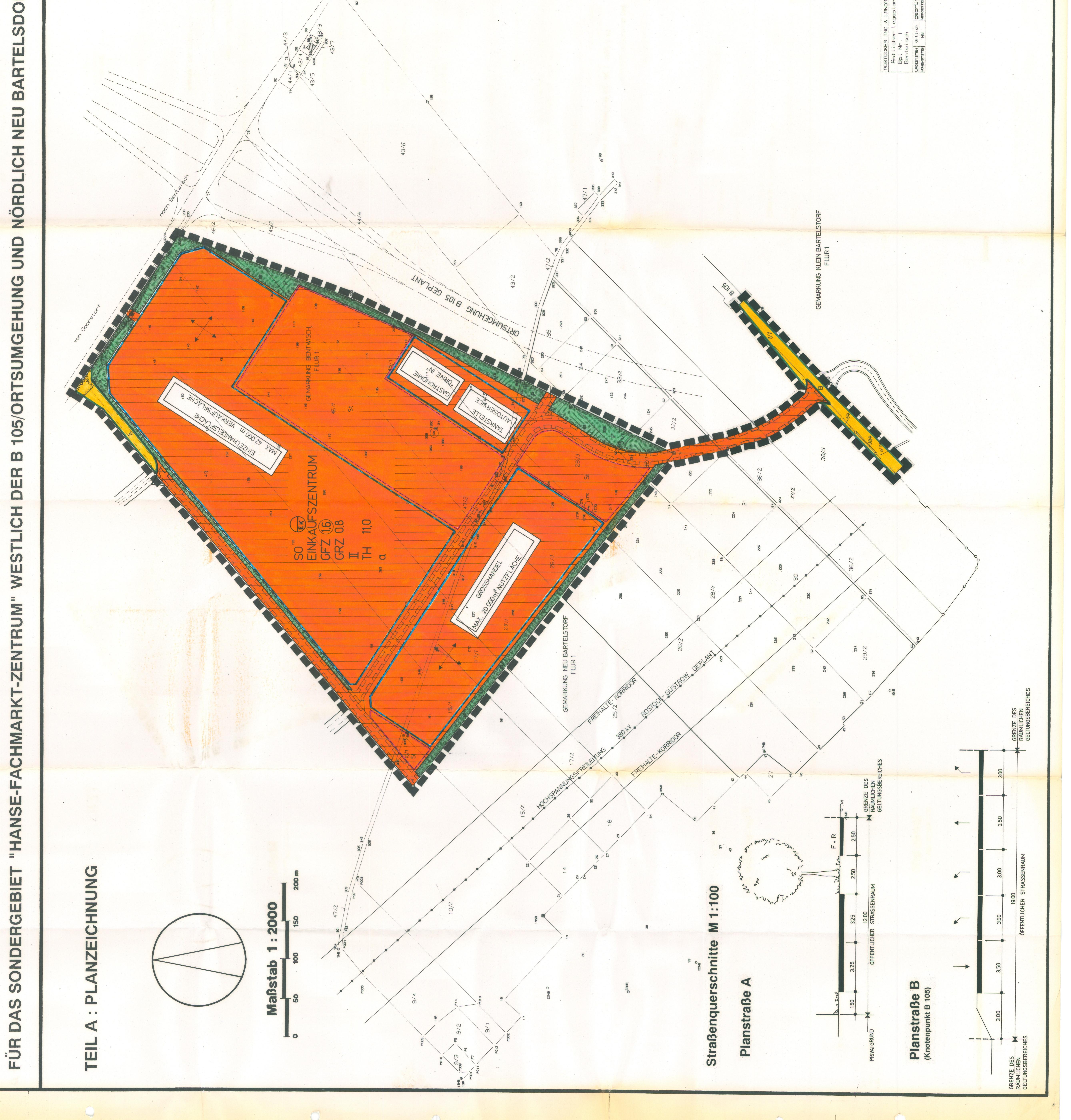


# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

## FÜR DAS SONDERGEBIET "HANSE-FACHMARKT-ZENTRUM" WESTLICH DER B 105/ORTSUMGEHUNG UND NÖRDLICH NEU BARTELSDORF



## VERFAHRENSVERMERKE

### TEXT

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1. Gemäß § 1 Nr. 3 BauNVO wird im Siedlungsraum großflächige Einzelhandelsfläche, Einzelhandelsfläche mit Verkaufsstellen, Einzelhandelsfläche und Großhandel sowie Gastronomie zulässig. Innerhalb des Sondergebiets ist eine Tankstelle mit Autobahn als besonderer Nutzungszweck festgesetzt.
2. Die Innen- oder Flurzulassung (Teil A) fügt gesetzliches Verkaufsraumrecht von einer Einzelhandelsfläche ein. Einzelhandelsfläche darf nachfolgende Nutzungsgrenzen nicht überschreiten:

- Fachmärkte für ein SB-Warenhaus und sonstige

Sortimentsmärkte; maxima 9.500 m<sup>2</sup>

- Verkaufsaufenthaltsräume für ein SB-Warenhaus und sonstige

Fachmärkte; maxima 17.100 m<sup>2</sup>

- Sortimentsmärkte für ein SB-Warenhaus; maximal 9.500 m<sup>2</sup>, davon maximal 1.500 m<sup>2</sup> als überdachte oder umzäunte Freiverkaufsstelle;

Die Obergrenzen dürfen auch bei spätkreisiger Sortimentsausdehnungen nicht überschritten werden, auch das sie bei den vorstehenden verkaufsstellen zu rechnung kommen.

1b. In allen Fachmärkten mit nichtmehrheitsrelevanzen Sortimentsmärten sind branchenübliche Rand- und Nebenformate auf 15 % der Verkaufsraumfläche zu begrenzen und nicht in gesonderten Verkaufsstellen auszuweisen.

1c. Im Bereich des geplanten Großhandels mit seiner maximalen Nutzfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist nur der Verkauf von Waren der Wiederverkäufer oder Großverbraucher zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher ist untersagt.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauD, § 22 und 23 BauNVO)

2. In der abzweigenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauD, § 16 BauNVO)

3. Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen ist erforderlich, um die erforderlichen Abstände von der Pflasterstraße A zu den Grünflächen zu gewährleisten. Von Eichen, Ahorn, Eschen, Vogelbeeren, Hartriegel, Buchen, Hasel, Hartriegel, Waldbuche, Schneeball, Feldahorn, Weiden; Pflanzende nicht geringer als 1 x 1 m. Von dem Pflanzangebot ausgenommen sind die erforderlichen Abstände von der Pflasterstraße A zu den Grünstrukturen. Es sind nur zusammenhängende Abstände von einer Pflanzreihe zu einer anderen Pflanzreihe zu gewährleisten. Auf dem Pflanzangebot ist eine Mindestabstand von 10 m zu gewährleisten. An den Gebäuden müssen die Abstände von 10 m zu den Pflanzanlagen eingehalten werden, um auch für das in Verlängerung der Pflasterstraße A bestehende Pflanzangebot.

4. An den Gebäuden müssen die Abstände von weniger als 25 m klimmende, schlingende oder rankende Pflanzen zu setzen, dass mit ihrer anreichenden Wuchsleistung die rauhende Pflanzen zu erzielen. Einfließend oder aufsichtsrichtung der rauhenden Pflanzen zu setzen, dass mit ihrer anreichenden Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Konkavansicht über 250 m.

Auf dem Pflanzangebot zu prüfen, und zwar ein Baum je 175 m Stehplatzfläche (Hochstämme) zu pflanzen, und zwar ein Baum je 175 m Stehplatzfläche (einschließlich Fahrgasse).

VON DER BEBAUUNG FREIHALTE FLÄCHEN (SICHTRECKE)

5. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindrenden Nutzung, Bepflanzung, Einfließend oder aufsichtsrichtung der rauhenden Pflanzen zu setzen, dass mit ihrer anreichenden Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Konkavansicht über 250 m.

ANSLUSS AUF HÖCHSTÄNDIGKEITEN (SICHTRECKE)

6. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindrenden Nutzung, Bepflanzung, Einfließend oder aufsichtsrichtung der rauhenden Pflanzen zu setzen, dass mit ihrer anreichenden Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Konkavansicht über 250 m.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Die Anlage von Einfahrten und Ausfahrten aus angrenzenden Baugrundstücken der Verbindungsstraße EINFÜHRUNG FREIHALTE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauD)

8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 sind mit Geh- und Radwegsrichung der Pflasterstraße zugestimmt zu bauen.

BAUTEN AUF HÖCHSTÄNDIGKEITEN (SICHTRECKE)

9. Die Richtung der Hauptbaudeckenwände ist zweigang einzuhalten.

10. Kunststoff- und Faserzementverkleidungen sowie grüle Farbanstriche sind unzulässig.

11. Vormauerzäune sind als Wandgestaltung zulässig.

12. Glasfaser im Außenbereich dienen als Überdeckung von Wegen und zur Gliederung von Parkflächen.

13. Je Gebäude ist nur eine Ausnutzung zulässig.

14. Sonstige Wehranlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind genehmigungspflichtig.

HINTERHÖFE

A. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann mit vor- und rückwärtigen Einfahrten Fundamente aufzutragen. Wenn während der Errichtung Fundamente aufzutragen sind, muss während der Fundamente für Bodenentnahmen die Hinweise eines Meisterbaus beachtet werden.

B. Mit dem Bauantrag sind für die Gründungszitung und Gründlichkeit detaillierte Begründungspläne einzurichten.

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze

Stellung baulicher Anlagen

Flurstücksgrenze

Sichtdreieck

Trasse der geplanten OU B 105

öffentliche Hauptversorgungsleitungen (ther 380 KV)

APR

Planverfasser:

Bauplanung:

Autorenkennung: A. Ritter, Rostock, GmbH

Platzierung: Planungsamt der Hansestadt Rostock

Zeitpunkt: 26.06.2005

Zeitpunkt: 26