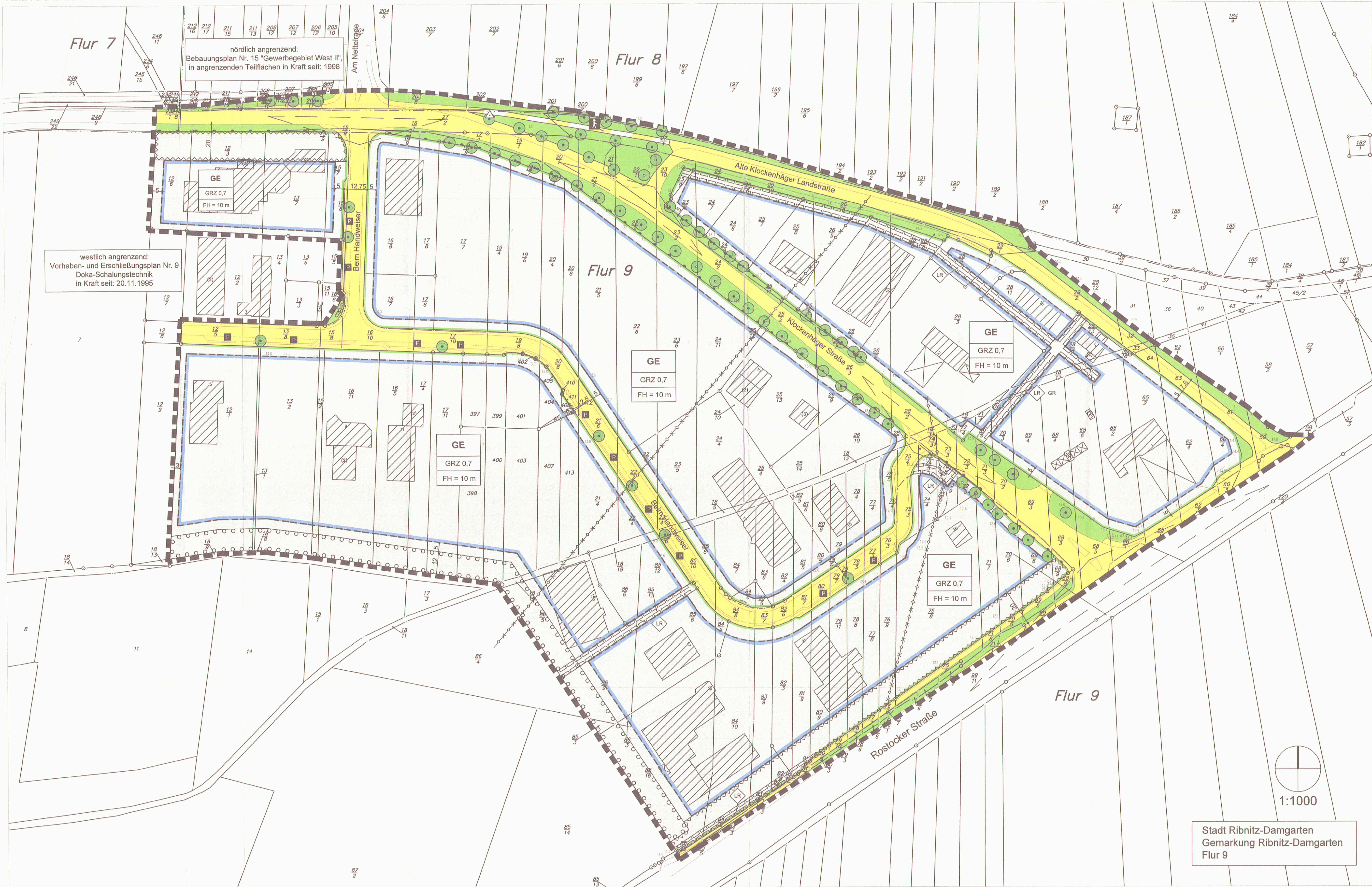


Ribnitz-Damgarten Neuaufstellung Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet West I"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (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), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 469) i. V. m. der LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102; 26. April), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVBl. M-V S. 194).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl (hier 0,7)	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
FH Firsthöhe als Höchstgrenze (hier 10,0m über angrenzender Straßenverkehrsfläche in Straßenmitte)	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB
Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"	

Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Verkehrsgrünfläche	
Grünordnung	§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB
Erhaltung von Bäumen	
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
Anpflanzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht; Zuordnung zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten zum Betrieb und zur Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs.5 BauGB i. V. m. § 31 StrWG M-V
Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen; hier Anbauverbotszone an Landesstraßen	
Planzeichen ohne Normcharakter	
vorhandene bauliche Anlagen	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
Geodätische Festpunkte; Lage- und Höhenfestpunkte	
Funktionale Aufteilung des Straßenraumes	
Vormaßung (in Meter)	
Abgrenzung Sichtwinkel	
Führung von unterirdischen Gasversorgungsleitungen - Demontage	§ 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs. 6 BauGB

TEIL B: TEXT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungstätten.
Landwirtschaftliche Nutzungen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:
- Lebensmittel ausgenommen Getränkemärkte
- Schuhe
Abweichend davon ist für Verkaufseinrichtungen, welche eine funktionale und räumliche Einheit mit Tankstellen bilden und deren Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt, das Sortiment Lebensmittel zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, sofern sich die Betriebsstätte auf gleichem Grundstück befindet. Vorgenannten Wohnungen zugehörige Freiflächen (z.B. Gartenflächen) dürfen nicht mehr als 10 % des Gesamtgrundstücks einnehmen.

2. Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen sind Grundstückszufahrten bis zu 6,0 m Breite zulässig.
3. Sichtwinkel § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Einfriedungen sowie die Wuchshöhe der Pflanzen und Gehölze nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn betragen. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Einfriedungen, sind in diesen Bereichen unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V
Gemäß § 86 LBauO M-V werden folgende Örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen:
1. Bepflanzungen
Alle nicht bebauten und durch Straßen und Wege befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse anzupflanzen.
2. Werbeanlagen
Nur für innerhalb des Geltungsbereiches ansässige Gewerbebetriebe sind Werbeanlagen zulässig.

HINWEISE

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

PLANUNGSGRUNDLAGE UND KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert Rostock/Ribnitz-Damgarten (ÖBVI) vom 14.08.2008 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 15.04.2008 (aktualisiert März 2010) zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAIW M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 27.12.2007 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 LPLG M-V beteiligt worden.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.10.2008 bis 11.11.2008 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17.10.2008 durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2008 zur Äußerung aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 09.12.2009 den Änderungsbeschluss zur Überleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, in das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 21.12.2009 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 09.12.2009 den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2010 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

8. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2010 bis zum 08.02.2010 öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit von jedermann zur Niederschrift vorgelesen werden können, am 21.12.2009 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 14.04.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz-Damgarten, 23. Juni 2010
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

11. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften wurde am 14.04.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.04.2010 gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, 15.04.2010
Bürgermeister

12. Die überarbeiteten Planunterlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.05.2010 bis zum 26.05.2010 öffentlich ausgelegt worden. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, Stellungnahmen zu den Planunterlagen schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit von jedermann zur Niederschrift vorgelesen werden können, am 26.04.2009 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2010 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 03.06.2010
Bürgermeister

13. Die Stadtvertretung fasste in ihrer Sitzung am 03.06.2010 einen satzungsergänzenden Beschluss.
Ribnitz-Damgarten, 03.06.2010
Bürgermeister

14. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgearbeitet.
Ribnitz-Damgarten, 03.06.2010
Bürgermeister

15. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgearbeitet.
Ribnitz-Damgarten, 03.06.2010
Bürgermeister

