

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die „Wasserstraße“ und eine Kai - Anlage zum Hafenbecken
- Im Osten durch die rückwärtige Bebauung der „Wasserstraße“ und der „Schlitzstraße“, einen Graben und die „Schlitzstraße“
- Im Süden durch Gehölz- und Schifflflächen
- Im Westen durch Gehölz- und Schifflflächen sowie den „Templer Bach“

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.02.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 22.02.2011 erfolgte am 22.02.2011.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigenschreiben vom 11.04.2010 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 31 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.05.2010 bis zum 24.05.2010 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 24.05.2010.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB aufgefordert.
5. Die Stadtvertretung hat am 15.08.2010 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfungsergebnisse sind mitgeteilt worden.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2010 bis zum 02.04.2010 nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.2010 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt 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, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2010 gemäß § 4 II BauGB zur erteilten Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 11.04.2010 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
9. Die Stadtvertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2011 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 23.02.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.02.2011 gebilligt.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
12. Die Satzung des Bebauungsplans Nr.61 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 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 22.02.2011 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 II BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.61 ist mit Ablauf des 22.02.2011 in Kraft getreten.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2385) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.61 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Sondergebiet „Hafen Damgarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500 des:

Kataster und Vermessungsamt der Hansestadt Stralsund und der Landkreise Nordvorpommern und Rügen
Trübseer Damm 1a
18437 Stralsund

Flurkartenstand: 10. April 2008

In Verbindung mit:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) A. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Markt 7 / B 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 81 58 01
 Flurkartenstand: 07. November 2008

zur Recknitz / Ribnitzer See

Templer Bach

Silpanlage, Trailerbahn

Anlegestelle, Liegeplätze

Graben

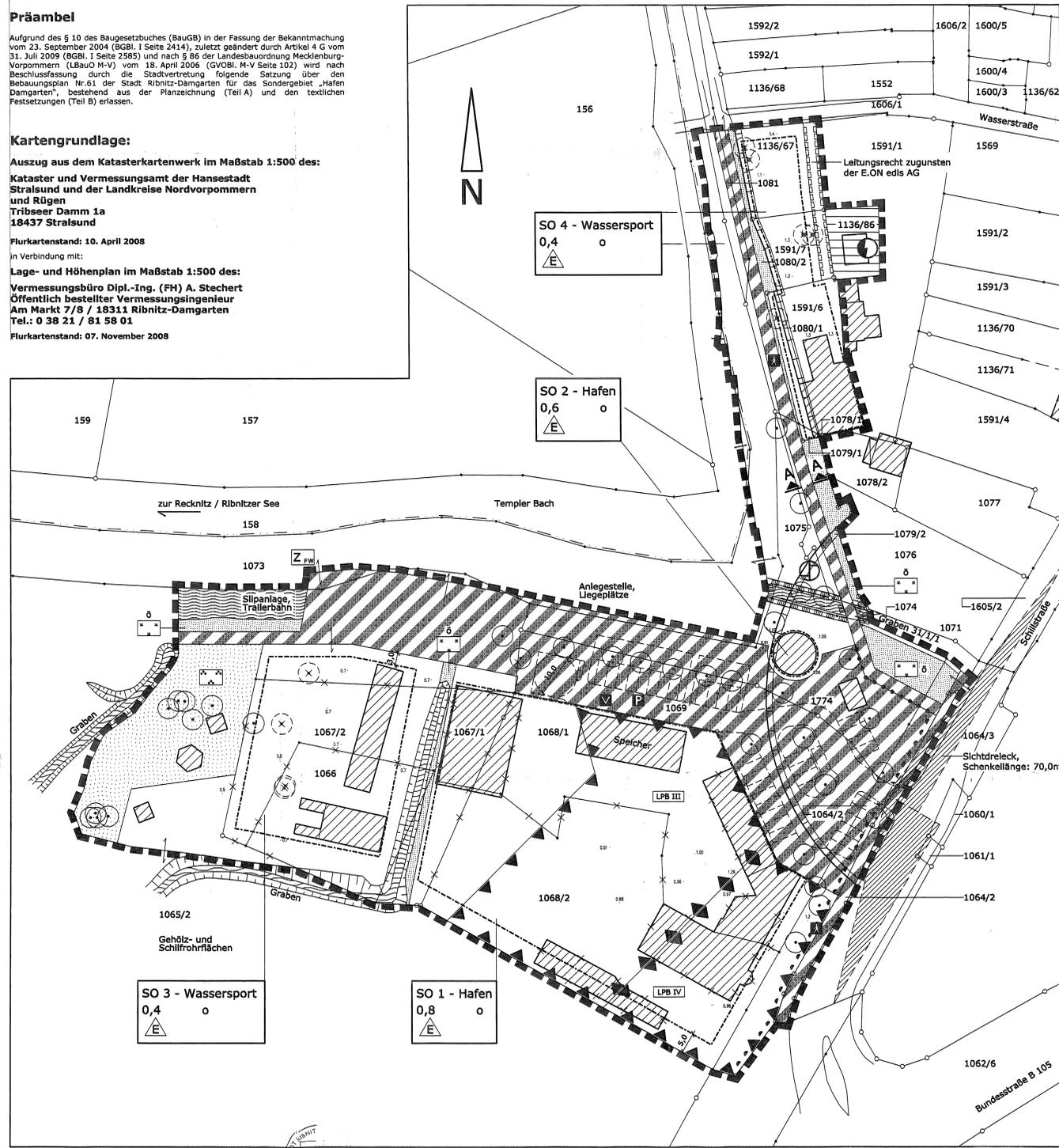
Gehölz- und Schifflflächen

Graben 31/17A

Sichtdreieck, Schenkellänge: 70,0m

Bundesstraße B 105

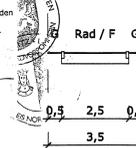
Teil A: Planzeichnung - M 1:500



13. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2011 und 08.04.2011 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zur erteilten Stellungnahme aufgefordert worden.
14. Der Hauptausschuss hat mit Ellbeschluss am 04.05.2011 die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Hauptausschuss fasste in seiner Sitzung am 04.05.2011 als Ellbeschluss einen satzungsergänzenden Beschluss.
15. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2011 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zur erteilten Stellungnahme aufgefordert worden.
16. Der überarbeitete Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2011 bis zum 30.03.2011 nach § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.04.2011 in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“. Es wurde darauf hingewiesen, 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.

Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche Rad Radweg
 KFZ Kraftfahrzeuge F Fußweg
 P Parkplatz



Schnitt A - A
 Rad- und Gehweg (Boddenwanderweg)

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)
 Sonstige Sondergebiete, gemäß Zweckbestimmung (§ 11 BauVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Abwasserpumpstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünfläche, Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünfläche, Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Wasserrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2. ohne Normencharakter:

- 1068/2 Flurstücksbezeichnung
 Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
 Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
 zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Oberkante
 Gebäude, vorhanden
 zukünftig wegfallendes Gebäude
 Abnehmen von Bäumen
 Sichtdreieck
 Lärmpegelbereich III (entspricht Mindestschalldämmmaß von 35 dB)
 Lärmpegelbereich IV (entspricht Mindestschalldämmmaß von 40 dB)
 Höhe in m über HN
 Bemaßung in m
 Zuwegung der Feuerwehr

Erklärung der Nutzungsschablone:

- SO 1 - Hafen
 0,8
 Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet) mit entsprechender Baufeldnummer
 Bauweise (offen)
 Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
 Sonstige Sondergebiete Hafengebiete § 11 II BauVO
 SO 1 - Hafen
 Zulässig sind Stand- und Liegeplätze für Boote, Charterbüros für Segel- und Motorboote, Sanitär- und Versorgungsanlagen für Bootsanleger, Hafenmeisterei, Segel- und Surfschule, Schank- und Speisewirtschaften, Appartement- und Ferienwohnanlage, Hotel, Einzelhandelsbetriebe für maritime Erzeugnisse sowie Stellplätze.
 SO 2 - Hafen
 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, eine Stadtförderung sowie Sanitär- und Versorgungsanlagen für Bootsanleger.
 SO 3 - Wassersport
 Zulässig sind Stand- und Liegeplätze für Boote, Segel- und Surfschule, Vereinsgebäude, Bootschuppen sowie Stellplätze.
 SO 4 - Wassersport
 Zulässig sind Stand- und Liegeplätze für Boote, Segel- und Surfschule, Vereinsgebäude, Bootschuppen, Stellplätze sowie Schank- und Speisewirtschaften.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauVO
 2.1 Höhe der Gebäude: gilt für Baufeld SO 1 - Hafen:
 - Traufhöhe: 7,00 m - Firsthöhe: 12,00 m
 gilt für Baufeld SO 2 - Hafen:
 - Traufhöhe: 3,50 m - Firsthöhe: 7,00 m
 gilt für Baufeld SO 3 und SO 4 Wassersport:
 - Traufhöhe: 3,50 m - Firsthöhe: 9,00 m
 - Höhen als Höchstmaß.
 Bezugspunkt für alle Baufelder: 1,85 m über HN
 2.2 Bauweise
 - offen § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO
 2.4 Stellplätze und Garagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 BauVO
 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVO sind in den Bereichen „SO 1,Hafen“, „SO 3 Wassersport“ und „SO 4 Wassersport“ mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
3. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M/V
 3.1 Dächer
 gilt für Baufeld: SO 1 Hafen und SO 4 Wassersport, ausschließlich Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegel, Dachsteine, Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit, Dachneigung: 25° - 50°
 Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
 3.2 Fassadengestaltung
 gilt für Baufeld: SO 1 Hafen und SO 4 Wassersport, ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk, Kombinationen sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebenanlagen.
4. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB
 Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Quernormung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.
5. Hochwasserschutz § 9 I Nr.16 BauGB
 Nach neuesten Berechnungen sind im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten Wasserstände von 1,85 m HN zuzüglich Wellenaufbau nicht auszuschließen. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes wird bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußböden auf 1,85 m HN festgesetzt.
6. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB
 Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
 R'w,geb = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III,
 R'w,geb = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.
 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten, Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) sowie bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
 Für Bauvorhaben in Plangebiet, von denen nicht unwesentliche Geräuschmissionen ausgehen, ist im Baugenehmigungsverfahren mit der konkreten Planung nachzuweisen, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten wird.
 Im SO 1 - Hafen, sind Schlaf- bzw. Übernachtungsräume auf der dem Parkplatz zugewandten Seite bis zu einem Abstand von 15,0 m zum Parkplatzrand (bzw. zum dichtesten Stellplatz) nicht zulässig.
7. Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB
 Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 8920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.
8. Kompensation § 9 Ia BauGB
 Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 4.320,0 m². Dieser Wert ist auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom eingetragten Ökokoordinator der Stadt Ribnitz - Damgarten abzuzeihen.

Hinweis zu Bodenkmalen

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodenkmalen „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodenkmalen „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wasserstraßen

Bei der Bebauung des Sondergebietes „Hafen Damgarten“ ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwirrung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irre führen.

Zuordnungsfestsetzung

1. Um mittelbare Beeinträchtigungen auf die außerhalb des Plangebietes liegenden gesetzlich geschützten Biotope zu vermeiden erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 61 auf dem Flurstück 1065/2 Flur 1 Gemarkung Damgarten die Pflanzung einer 3-reihigen Naturnecke mit heimischen Wildholzpflanzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste:

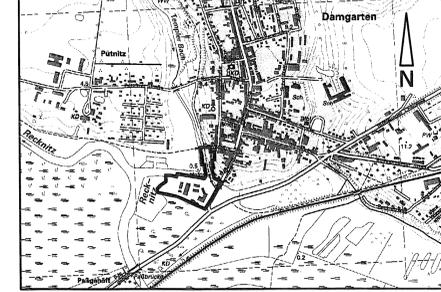
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Stück
Craetagus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Strauch 3 - triebig	20
Craetagus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Strauch 3 - triebig	20
Fraxinus alnus	Faulbaum	Strauch 3 - triebig	20
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 4 - triebig	20
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche	Strauch 3 - triebig	20
			Stückzahl gesamt: 100

Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 1,5 m²

2. Der Ausgleich für die Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz Biotop Nr. 04335 in einer Größe von 1075 m² erfolgt in der Gemarkung Ribnitz, Flur 13, Flurstück 159 durch Pflanzung eines Feldgehölzes auf der Streuobstwiese im Verhältnis von 1:1.

Stadt Ribnitz-Damgarten, Bebauungsplan Nr.61

Sondergebiet „Hafen Damgarten“
 erstellt am: 17. März 2010
 geändert: 23. August 2010
 geändert: 21. Januar 2011
 geändert: 16. Februar 2011
 geändert: 31. März 2011
 geändert: 04. Mai 2011



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAV-MV)

Gemarkung Damgarten, Flur 1

Flurstück: 1064/2 twws., 1064/3 twws., 1065/2 twws., 1066, 1067/1, 1067/2, 1068/1, 1068/1, 1068/2, 1069, 1073 twws., 1074 twws., 1075, 1078/1, 1078/2 twws., 1079/1, 1079/2, 1080/1, 1080/2 twws., 1081 twws., 1136/67, 1136/86, 1591/1 twws., 1591/6, 1591/7, 1774

Gemarkung Pützitz, Flur 1

Flurstück: 158 twws.