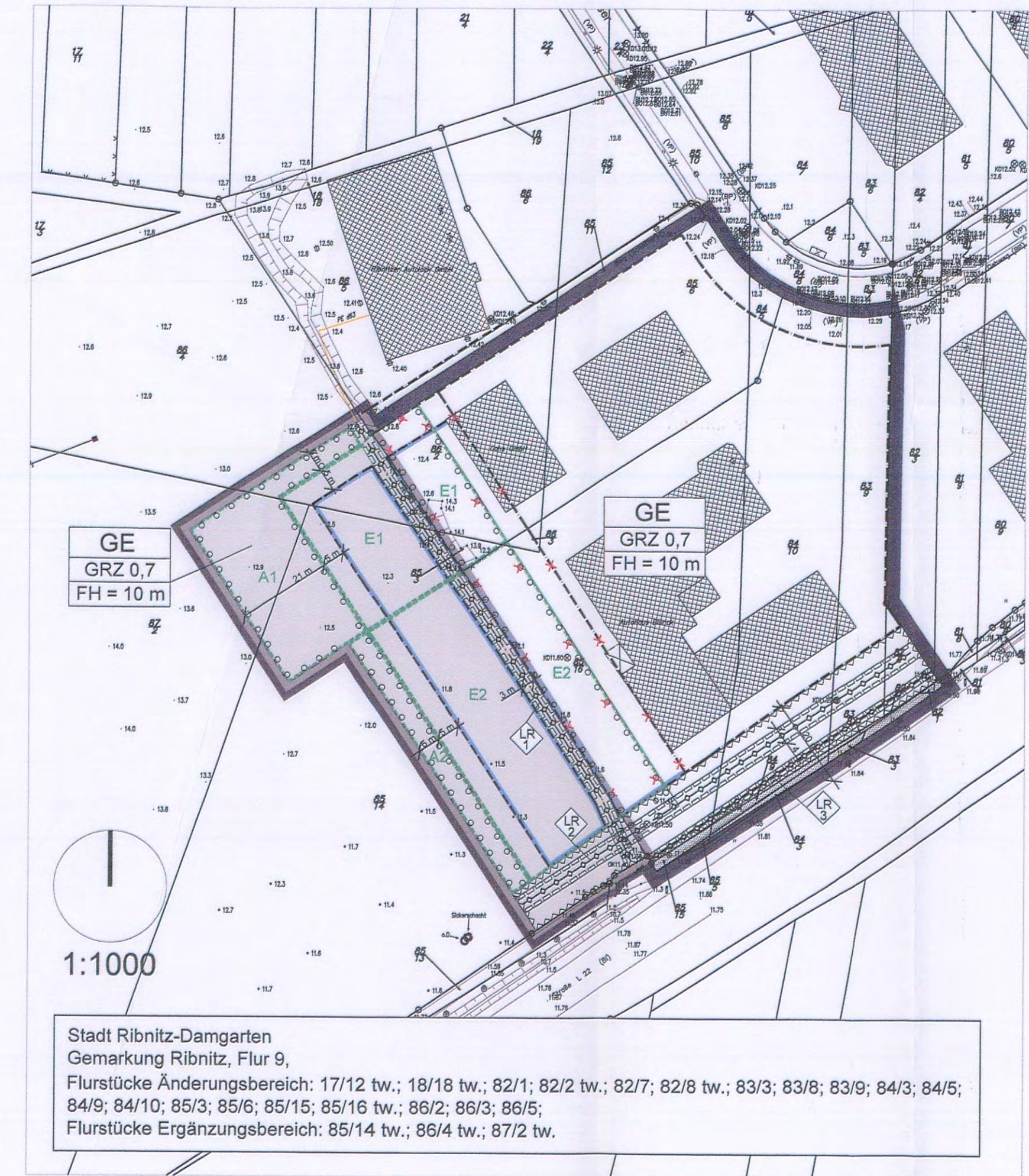
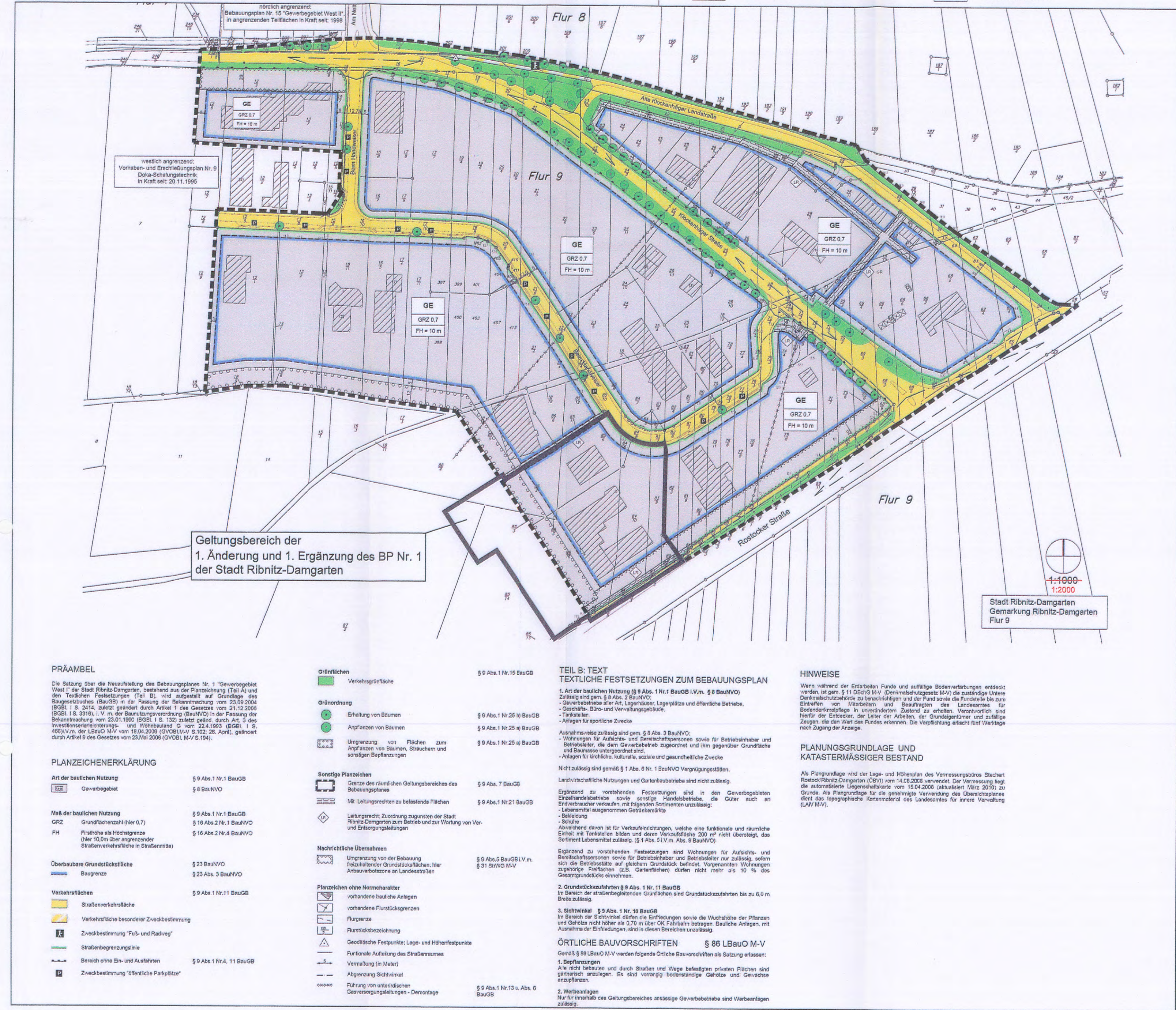


Stadt Ribnitz-Damgarten - I. Änderung und I. Ergänzung BP Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" (Neuaufstellung vom 10.09.2010)



Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 10.09.2010 (Ausschnitt des Ursprungsplans)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG-TEIL A)

Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GE Gewerbegebiet, Bestand	
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
FH Firsthöhe als Höchstgrenze hier: 10,0 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche in Straßenmitte	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze	
Baugrenze, Bestand	
Baugrenze, entfällt	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünordnung	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; entfällt	
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den eingriffrelevanten Grundstücken	§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB
E1 Abgrenzung der eingriffrelevanten Grundstücke, denen entsprechend textlicher Festsetzung Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind	
A1 Abgrenzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die eingriffrelevanten Flächen zugeordnet sind	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme	
Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen; hier: Anbauverbotszone an Landesstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB
Hauptver-/entsorgungsleitungen, unterirdisch	
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten zum Betrieb und zur Wartung einer MD-Erdgasversorgungsleitung	
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten zum Betrieb und zur Wartung von Regenentwässerungsleitungen	
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom Technik AG zum Betrieb und zur Wartung von Telekommunikationslinien	

Planzeichen ohne Normcharakter	
vorhandene bauliche Anlagen	Schacht im Entwässerungssystem
Grenzpunkte	Gully, Straßeneinlauf
vorhandene Flurstücksgrenzen	Straßenbegrenzungspfeiler
Flurstücksbezeichnung	Laubbaum
Kanaldeckel / Schacht	Schaltkasten

PRÄAMBEL

Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten (Neuaufstellung vom 10.09.2010), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Stechert, Andreas Stechert, Rostock am 21.06.2012 und ergänzend am 05.12.2012 gemessen, ihr liegt die aktualisierte Liegenschaftskarte vom 16.06.2012, aktualisiert am 07.12.2012, des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

VORBEMERKUNG

Die rot geschriebenen Festsetzungen ergänzen diejenigen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 (Neuaufstellung vom 10.09.2010).

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

Gewerbebetrieb (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

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 können zugelassen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsbetriebe
- Landwirtschaftliche Nutzungen und Gartenbaubetriebe

Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Lebensmittel ausgenommen Getränkemarkte
- Bekleidung
- 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. Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage vorgelagerte Erschließungsstraße und hier die mittlere Höhenlage zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück.

3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.

Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun um die Heckenpflanzungen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen. Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	10%
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	15%
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5%
Malus sylvestris	Wild- Apfel, Holz- Apfel	Strauch 3- triebig	5%
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	3%
Pyrus pyrastr	Wild- Birne, Holz- Birne	Strauch 3- triebig	3%
Rhamnus catharticus	Purgier- Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	10%
Rosa canina	Hunds- Rose	Strauch 3- triebig	10%
Rosa corymbifera	Hecken- Rose	Strauch 3- triebig	5%
Rosa rubiginosa	Wein- Rose	Strauch 3- triebig	5%
Rosa tomentosa	Filz- Rose	Strauch 3- triebig	7%
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	5%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5%
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	7%
-----	-----	-----	-----
	Prozentsatz gesamt		100 %

Der festgesetzte Zaun zwischen der Heckenbepflanzung und den angrenzenden Grundstücken muss eine Mindesthöhe von 1,20 m ab OK Gelände aufweisen.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Die Maßnahme in dem mit A1 abgegrenzten Bereich wird mit E1 bezeichneten Grundstück zugeordnet. Die Maßnahme in dem mit A2 abgegrenzten Bereich sowie die externe Maßnahme auf den Flurstück 250 und 252 jeweils teilweise, Flur 9, Gemarkung Ribnitz, Pflanzung einer straßenbegleitenden mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf einer Fläche von 1.673 m², wird dem mit E2 bezeichneten Grundstück zugeordnet.

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.

Vorstehende Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften gelten auch für den Ergänzungsbereich.

HINWEISE

Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH - unterirdische MD-Erdgasversorgungsleitungen

Es sind die Hinweise "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen, Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten" der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH zu beachten. Die genaue Lage der Gasversorgungsleitungen ist durch Handaufgrabung zu prüfen.

Unterirdische Hauptver-/entsorgungsleitungen

Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch Aufgrabung zu prüfen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Für die Fläche E1 verbleibt nach Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, nach Anrechnung der im Geltungsbereich zugeordneten Maßnahme ein Defizit von 3.346,0 m² Flächenäquivalent, welches extern zu kompensieren ist.

Gemäß Ausgleichsplan ist in der Gemarkung Ribnitz, Flur 9, Flurstücke 250 tww. und 252 tww. auf einer straßenbegleitenden Fläche von 1.673,0 m² eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Pflanzung „Mehrréihige Hecke mit Überhältern“ durchzuführen.

Die Teilbereiche der Grundstücke sollen künftig den Zwecken des Naturschutzes dienen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder im Sinne des Naturschutzes nachteiliger Veränderung des Grundstückes oder zu einer erheblichen oder nachteiligen Störung führen können, sind untersagt.

Um das Grundstück zu Zwecken des Naturschutzes dauerhaft zu schützen, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vorzunehmen.

Bodendenkmale

Sollten während 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 Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 13/2011 am 27.12.2011 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 20.09.2012 bis zum 05.10.2012 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 05.09.2012 erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2012 den Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.01.2013 bis zum 05.02.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 16/2012 am 21.12.2012 örtlich 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.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 03.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 am 07.12.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

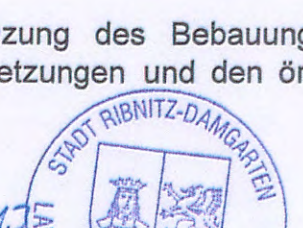
Ribnitz-Damgarten, 15.02.2013
Ort, Datum



ObVI

10. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 06.02.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.02.2013 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, 20.02.2013
Ort, Datum



Bürgermeister

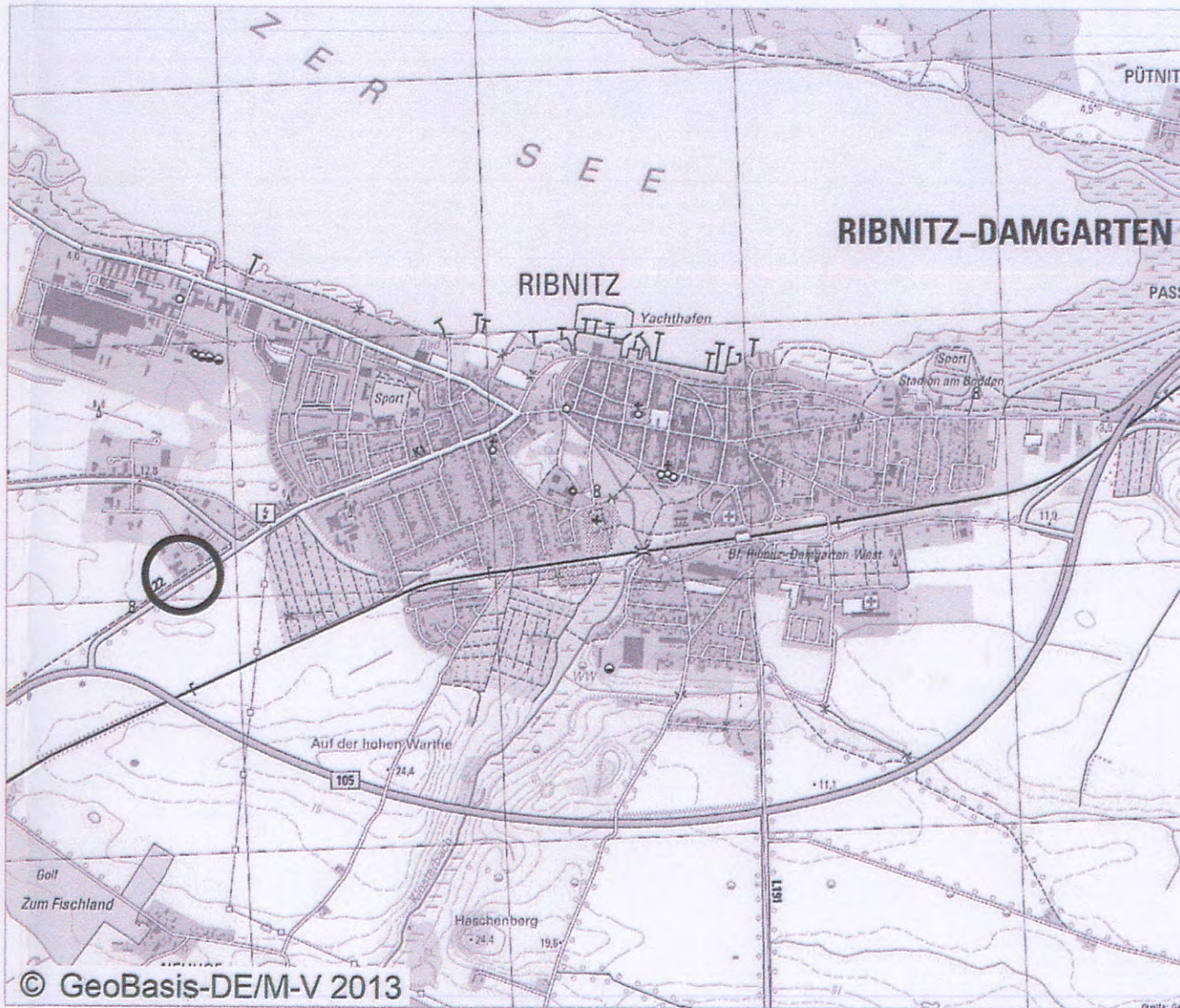
12. Der Beschluss über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 13/2013 am 07.02.2013 örtlich 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.03.2013 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 05.03.2013
Ort, Datum



Bürgermeister

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



PROJEKTNAME
Stadt Ribnitz-Damgarten
I. Änd. und 1. Erg. BP Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" (Neuaufstellung vom 10.09.2010)

PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung	KOPIE	PLANNUMMER 1,0
MAßSTAB 1 : 1000	DATUM 07.02.2013	BEARBEITUNG Wagner / Schlenz
AUFRAGGEBER Stadt Ribnitz-Damgarten am Markt 1 18311 Ribnitz-Damgarten		

PLANVERFASSEN
wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung, Tourismus, Projektmanagement
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
Info@wagner-planungsgesellschaft.de