SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN UBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

Maßstab 1:1 000

Das Planungsgebiet wird eingegrenzt:
- im Norden durch das Gelände der BESTWOOD GmbH Ribnitz-Damgarten
- im Süden durch die LIO 16 nach Klockenhagen
- im Westen durch die Flurstücke 245/2 und 245/3 der Flur 7 der Gemarkung Ribnitz
- im Osten durch die Flurstücke 190/1 und 190/2 der Flur 8 der Gemarkung Ribnitz

Präamel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbauländgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S 466), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26.April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverornetenversammlung vom 15.12.1993 und mit Genehmigung des Bau-und Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gewerbegebiet West II Ribnitz-Damgarten, 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58).

Teil B: Text

Auf den Grundstücken des Sondergebietes sind folgende Vorhaben zulässig.

- Grundstück A : ein großflächiger Einzelhandels-und Großhandelsbetrieb für Baustoffe mit VRF max. 2000 m²
- Grundstück B : ein Einzelhandelsbetrieb als Möbelmarkt mit max. 4000 m² VRF

  Die branchenübliche Rand-und Nebensortimente dürfen eine VRF von 500 m² nicht überschreiten. Kleinteilige Shops sind nicht zulässig.
- Grundstück C : ein großflächiger Baustoffhandelsbetrieb mit 6000 m² VRF
- Grundstück D : ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau-und Gartenbedarf mit max. 3000 m² VRF. Die branchenübliche Rand-und Nebensortimente dürfen max. 10 % der VRF umfassen.

  Auf allen Grundstücken (A bis D) sind Büro-und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Auf den Grundstücken der GE-Gebiete sind
   a. die allgemein zulässigen Tankstellen nach § 8 (2) 3 BauNVO und
   b. die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO nicht zulässig.

   Es ist nur produktionsbezogener Einzelhandel der dort ansässigen Betriebe zulässig.
3. Sowohl in den Sonder-als auch Gewerbegebiete sind nur Wohnungen für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen sowie Betriebseinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. (§ 8 Abs. 3 (1) BauNVO).
   Ausnahmen gemäß § 8 Abs. (3) 2 u. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
4. Gemäß § 86 BauO werden folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
   a. Gestaltung der baulichen Anlagen
      - Außenwände sind senkrecht zu stellen und in Verblendmauerwerk, glatten oder profilierten Betonflächen, kombinierter Stahl-/Glasflächen, Putzflächen oder mit beschichteten Profilblechen auszuführen.
      - 20 % der Fassadenflächen (ohne Sockelanteil) sind als Verblendmauerwerk in rot/braun/bunten Klinkern zu gestalten.
      - Es sind nur Flachdächer bis 8 % Dachneigung zulässig. Alle oberen Wandabschlüsse sind umlaufend horizontal auszubilden. Zur Kaschierung von Dachneigungen und Vorhangrinnen sind Attikaausbildungen vorgesehen.
      - Zur Betonung von wichtigen Bereichen der Gebäude sind Lichtkuppen und Lichtbänder zulässig.
   b. Einfriedungen

      Einfriedungen dürfen an Kreuzungen und Einmündungen im Bereich der Sichtwinkel nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn sein. Sie dürfen nicht aus durchgehenden geschlossenen Mauern, einfachem Draht, Blech- oder Kunststoffplatten hergestellt werden.
   c. Zufahrten

      Zufahrten dürfen nicht im Bereich der Sichtwinkel angeordnet werden.
      Für die Grundstückszufahrten zum Baufeld a von den Planestraßen B und C entfallen die Festsetzungen zu den öffnlichen Parkflächen und des Straßenbegleitgrüns mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Flächen.
   d. Sichtwinkel

      Im Bereich der Sichtwinkel darf die Wuchshöhe der Pflanzen und Gehölze nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn betragen. Bauliche Anlagen sind in diesen Bereichen unzulässig.
5. Im Gewerbegebiet Nr. a sind Schornsteine, Lifte und technische Anlagen max. Höhen von 40 m zulässig.
6. An den Erschließungsstraßen sind standortgerechte großkronige Laubbäume wie Eiche, Linde und Esche mit Stammdurchmesser von mind. 8 - 10 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 A BauGB).
7. Pro 1000 m² privater Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (Endhöhe ca. 20 m) zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 A BauGB).
   Es sind solche Gehölze wie Eiche, Linde und Ahorn mit Stammdurchmesser 8 - 10 cm vorgesehen.
8. Die Ausgleichmaßnahmen sind entsprechend des Grünordnungsplanes durch den Grundstückseigentümer zu realisieren. (§ 9 Abs. 20 und 25 BauGB).
   Die Pflanzungen in den Pflanzstreifen innerhalb des B-Plangebietes sollen mit Pflanzabständen untereinander und zwischen den Reihen 1,0 m betragen.
   Niedrige Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen (stufiger Heckenaufbau).
   Ausreichende Pflege einschl. notwendiger Wässerung in den ersten 3 Jahren ist zu sichern.
   Der Saumbereich zur Hecke (beiderseits 1, 5 m) sollte nur einmal im Jahr nicht vor Juli gemäht werden.
   Pflanzungen in Gruppen je 5 Pflanzen einer Art.
   Die Pflanzlisten des Punktes 8.1 und 8.2 sind Bestandteil des Teil B-Text.
9. Die in der Planzeichnung Teil A ausgewiesene Fläche (Bereich Schalöllager), deren Boden mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist, ist zu sanieren.
   Für den Ausbau des kontaminierten Boden ist der Richtwert von 1000 mg Kohlenwasserstoff/kg TM festgesetzt.
   Die Entsorgung hat gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.
   Die Bodensanierung ist durch ein geeignetes unabhängiges In.-Büros zu begleiten und in einen Abschlußbericht zu dokumentieren.
   Der Bericht ist dem Umweltamt der Kreisverwaltung Nordvorpommern vorzulegen.
10. Immissionsschutz

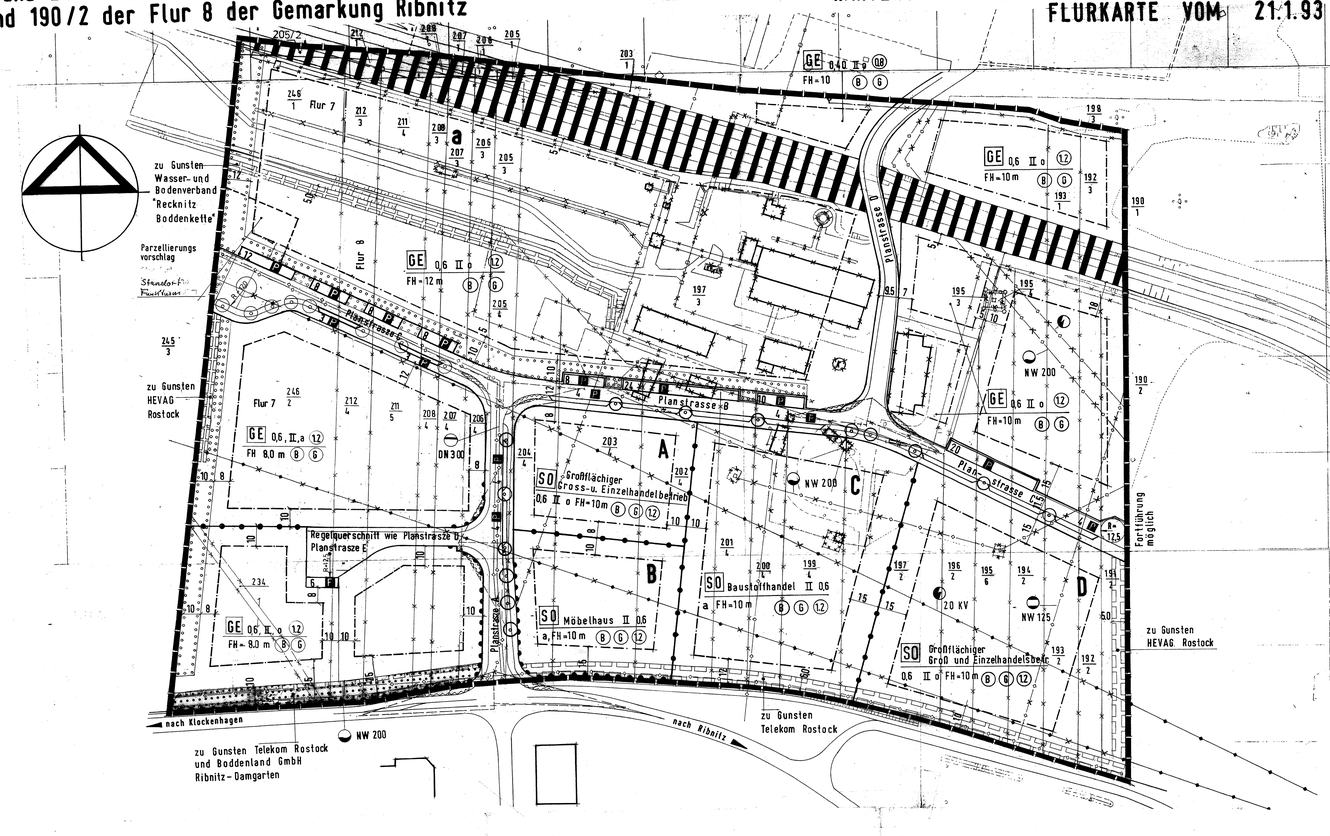
    Der flächenbezogene A-Schalleistungspegel von L_{WA}= 60 dB (DIN 18005 Ziffer 4.5.2) wird festgesetzt.
    Weiterhin sind nur Lagerplätze für nicht staubende Güter zugelassen.

nachrichtlich :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und Erhaltung vorgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Erdarbeiten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

TEIL A : PLANZEICHNUNG

KARTENGRUNDLAGE: BESTANDSPLAN DER STADT FLURKARTE VOM 21.1.93



Zeichenerklärung

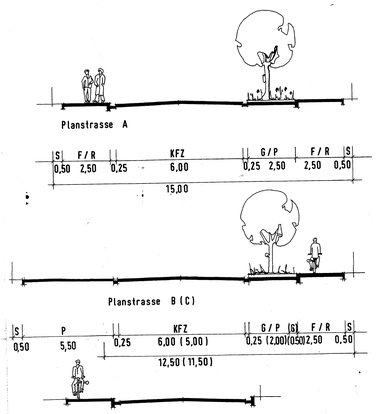
1. Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15	§ 9 (7) BauGB
SO	Sondergebiet	§ 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
0,4 0,6	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
FH = 10 m	Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern über Straßenverkehrsfläche	§ 16 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 17 (4) BauNVO
	Bahnanlage	§ 5 (2) 3 BauGB
10 P	öffentliche Parkfläche mit Angabe der Anzahl der Stellplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
	Baum zum Anpflanzen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 BauGB
	Strassenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 Bau GB
	von der Bebauung freizuhalten	§ 9 (1) 24 Bau GB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21, 6 BauGB
	unterirdische Versorgungsleitung	§ 9 (1) 13 BauGB
	oberirdische Versorgungsleitung	§ 9 (1) 13 BauGB
	Gas	
	Abwasser	
	Elektrizität	
	Wasser	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, 11 BauGB
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs. 3 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB

2. ohne Normencharakter:

	Sichtdreieck
	Gebäude im Bestand
	abzubrechendes Gebäude
	neue Grundstücksgrenze
6	Maßlinie mit Angabe in Metern
	zu beseitigende unterirdische Versorgungsleitung
	umzuverlegende oberirdische Versorgungsleitung
	zu beseitigender Brunnen
	zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
219/7	Flurstücksnummer
A D	Flurgrenze
a	Bezeichnung eines Grundstückes des Sondergebietes
	Bezeichnung eines Grundstückes eines Gewerbegebietes
	zu beseitigende Einfriedung
	zu beseitigende Klärgrube
	zu beseitigende technische Anlagen
	Anbauverbot Strassen u. Wegegesetz des Landes M/V § 29
B G	Pflanzungen auf privaten Gewerbeflächen ohne Standortvorgabe § 9 (1) 25 BauGB
B	Mindestens 1 großkroniger Laubbaum auf 1000 m² Grundstücksfläche
G	Abpflanzung der Grenzen zwischen privaten Grundstücken mit standortgerechten Sträuchern

Regelprofil der Erschliessungsstrassen A,B,C D



Legende:

S = Sicherheitsstreifen
KFZ = Kraftfahrzeuge
P/G = Parken / Grün
F/R = Fuss-/Radweg

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... am 27.02.94 erfolgt.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.1994 ..... Bürgermeister (Siegel)
2. Das für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 4 Abs. 3 BAUSVO beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.1994 ..... Bürgermeister (Siegel)
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BAUGB ist am 22.12.92 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BAUGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.1994 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.01.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.1994 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.06.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.1994 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
6. Die Entwürfe des B - Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.93 bis 06.08.93 während folgender Zeiten (Tage,Stunden 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, am 05.07.93 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.94 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
7. Der katastermäßige Bestand am 27.01.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur geoda erfolgte, da die Grenzpunktnachweise im Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegen. Grenzpunktnachweise können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, den 27.01.94 ..... Siegel ..... Amtsleiter des KV-Amtes
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.01.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.94 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage,Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 I.V.M. § 13 Abs. 1 Satz 2 BAUGB durchgeführt.

   Ribnitz-Damgarten, den 01.06.94 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.11.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde als Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.11.93 mitbeschlossen.

    Ribnitz-Damgarten, den 01.06.94 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist für den Teilbereich, begrenzt im Westen, Süden und Osten durch die unveränderten B-Plangrenzen des Bebauungsplanes Nr.15, im Norden verlauft die Geltungsbereichsgrenze verläuft von West nach Ost, von der westlichen unveränderten Geltungsbereichsgrenze entlang der südlichen Grabenböschungskante des Grabens 29/1, in Richtung Süden, bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße C, entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße C, entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B, entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße C bis zur westlichen Kante der Parkfläche in Richtung Norden bis zur südlichen Begrenzungslinie der Gleisanlagen entlang der Begrenzungslinie der Gleisanlagen bis zur östlichen unveränderten Geltungsbereichsgrenze durch Fristablauf eingetreten. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.08.93 Az 710.214-24.103 -21.00.(20) bestätigt.

    Ribnitz-Damgarten, den 02.11.93 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit für den im Pkt. 11 dargestellten Teilbereich ausgefertigt.

    Ribnitz-Damgarten, den 02.11.93 ..... Der Bürgermeister (Siegel)
13. Die Erteilung der Genehmigung für den im Pkt. 11 dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.15, 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 "Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 26.03.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 39 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.15 ist für den im Pkt. 11 dargestellten Teilbereich 26.03.98 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, den 02.03.98 ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10.1 Die von der Ergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.06.93 beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 10.09.97 ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10.2 Die Stadtvertretung hat die 4.Ergänzung zur Satzung vom 16.04.97 am 17.09.97 beschlossen.

Ribnitz-Damgarten, den 10.09.97 ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10.3 Die von der Ergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.93 beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 10.09.97 ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10.4 Die Stadtvertretung hat die 4.Ergänzung zur Satzung vom 16.04.97 am 17.09.97 beschlossen.

Ribnitz-Damgarten, den 10.09.97 ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10.5 Die Stadtvertretung hat die 5. Ergänzung zur Satzung vom 16.04.97 am 22.04.98 beschlossen.

Ribnitz-Damgarten, den 23.04.1998 ..... Der Bürgermeister (Siegel)

Tabelle zu Teil B: Text Punkt 8.1

Bäume

Art		Höhe (cm)	Gesamtanzahl
Quercus robur	Heister	125 - 150	14
Carpinus betulus	Heister	125 - 150	9
Acer pseudoplatanus	Heister	125 - 150	8
Pinus nigra austriaca	Ballen	60 - 80	12

Sträucher

Art		Höhe (cm)	Gesamtanzahl
Rosa rugosa	Sträucher 2 x V	30 - 40	1700
Euonimus europea	Sträucher 1 x V	70 - 90	1240
Cornus arten	Sträucher 1 x V	70 - 90	1540
Prunus spinosa	Sträucher 2 x V	60 x 100	1430
Corylllus avelana	Sträucher 1 x V	70 - 90	910
Crathaegus monogyna	Sträucher 1 x V	70 - 90	910
Sorbus aucuparia	Heister	125 - 150	910

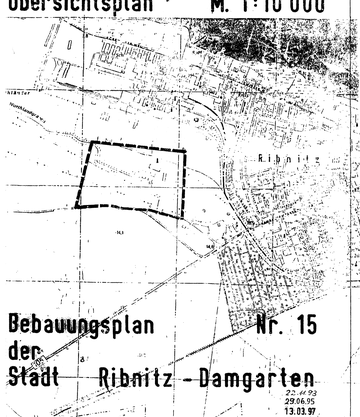
Gehört zu Teil B: Text, Pkt 8.2

Artenspektrum Gehölze für Heckenanpflanzung (Pflanzstreifen einschl. beiderseitig je 1,5 cm Saumbereich)

Art (deutsch, lateinisch)		Anteil in % an Gesamtpflanzung /Wuchshöhe	
Feldahorn	Acer campestre	3	hoch
Birke	Betula pendula	2	hoch
Vogelkirsche	Prunus avium	3	hoch
Wildapfel	Malus sylvestris	3	hoch
Traubenkirsche	Prunus padus	2	hoch
Eberesche	Sorbus aucuparia	5	hoch
Wildbirne	Pyrus pyraster	2	hoch
Haselnuß	Corylus avellana	10	mittelhoch
Weißdorn (eingriffig)	Crataegus monogyna	10	mittelhoch
Weißdorn (zweigriffig)	Crataegus laevigata	10	mittelhoch
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10	mittelhoch
Schlehe	Prunus spinosa	10	mittelhoch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2	mittelhoch
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	3	mittelhoch
Salweide	Salix caprea	3	mittelhoch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	2	mittelhoch
Schneeball	Viburnum opulus	5	mittelhoch
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		mittelhoch
Hundsrose	Rosa canina	6	niedrig
Weinrose	Rosa rubiginosa	3	niedrig
Brombeere	Rubus fruticosus	3	niedrig

Als Pflanzgut ist 2 x verpflanzte Waren 60 - 10 cm Höhe zu verwenden.

Übersichtsplan : M. 1:10 000



Bebauungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 15

22.11.93
29.06.95
13.03.97
15.01.98
05.03.98