

SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DIE I. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.28, "Gewerbegebiet Tannenbergr I", Ortsteil Klockenhagen

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die nördliche Kante des Grabens 79/2 mit dem Grundstück der künftigen Schaumkerei „Bienenhof Klockenhagen“ und landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Osten durch ein Grundstück mit drei ehemaligen Stallanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Weidenflächen
- Im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Landesstraße Nr. 21 („Bäderstraße“)

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.02.2006. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 20.02.2006 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigenschreiben vom 02.02.2007 beauftragt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 1 (5) BauGB ist durch Auslegung der Pläneurkunde im Zeitraum vom 02.02.2007 bis zum 02.03.2007 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 02.02.2007.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2007 gemäß § 1 (4) BauGB aufgeführt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 06.05.2007 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2007 bis zum 02.03.2007 nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 02.02.2007 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverordnung 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.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 22.09.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3975 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Stralsund, 06.10.2010
Landkreis NVP
FG Kataster- und Vermessung
- 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 15.03.2010 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 15.03.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.03.2010 gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist hiermit aufgefertigt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 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 22.09.2010 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist mit Ablauf des 27.09.2010 in Kraft getreten.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2010
Der Bürgermeister

2. ohne Normencharakter:

- 104/16 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze, neu (Parzellierungsvorschlag)
- Überhaken
- Baufeldnummer
- Gebäude, vorhanden
- Abnehmen von Bäumen
- Straßenmarkierung
- Sichtdreieck
- Anzahl des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt
- 36 St Anzahl der Parkplätze
- Maßung in m
- Entfall von Bäumen und Sträuchern
- Entfall von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

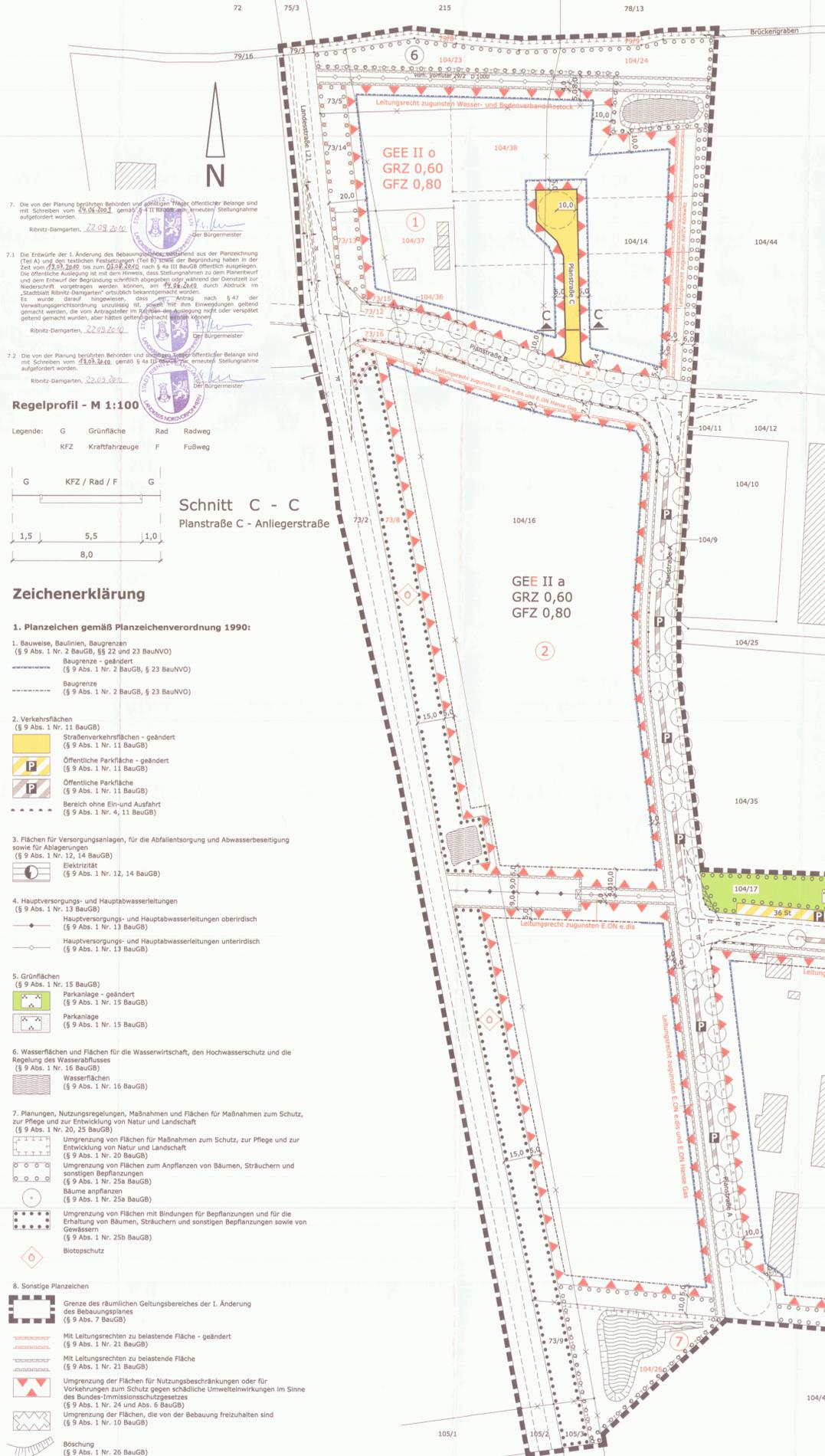
Regelprofil - M 1:100



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
Baugrenze - geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen - geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Parkfläche - geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Parkanlage - geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 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)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Biotopschutz
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche - geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Teil A: Planzeichnung - M 1:1000

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I Seite 3018) und nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das „Gewerbegebiet Tannenbergr I“ Ortsteil Klockenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000 des:

Kataster- und Vermessungsamt für die Hansestadt Stralsund und die Landkreise Nordvorpommern und Rügen
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund
Flurkartenstand: 25. Juni 2010

Teil B: Textliche Festsetzungen

hier: Festsetzungen des Ursprungsplanes

- Art der baulichen Nutzung
1.1 SO - großflächige Einzelhandelsbetriebe - zulässig sind:
- ein Einzelhandelsbetrieb als Fachmarkt, ohne Lebensmittel, mit einer maximalen Geschossfläche von 3.500,0 m². Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) und der Innenstadtentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB) ist nur folgendes Handelsort zulässig:
- Teppichböden, Teppiche, Farben, Tapeten, Gardinen, mit Zubehör und Kleinwerkzeugen, Möbel und Sonderposten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf (Mitarbeiter Kunden)
1.2 Nicht vorhanden.

- Nutzungserweiterung
Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete im Baufeld 2 sind die nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - allgemein zulässig.
- Nutzungsbeschränkung
Im GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Absatz 2 und Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe i.V.m. Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben zugelassen werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen
8.2 Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude
- Dachform: Sattel-, Krüppelwalmdach

Hinweis zu Bodendenkmalen

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 Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem 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.

- Immissionsschutz § 9 I Nr. 24 BauGB
1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften abgeleitet.
2. In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:
GE, Baufeld Nr. 1 Tag/Nacht: 60 / 42,5 dB(A)/m²
GE, Baufeld Nr. 2 Tag/Nacht: 60 / 50 dB(A)/m²
GE, Baufeld Nr. 4 Tag/Nacht: 60 / 50 dB(A)/m²
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
3. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L_q für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_q in allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.
Die Schallschwingungsberechnungen sind nach DIN ISO 9613-2 für eine Ausbreitshöhe von 1,0 m, mit Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung, ohne Berücksichtigung von Cav und ohne Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes auf der Basis von Mittelfrequenzen vorzunehmen.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallschwingungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungswerte L_q der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
4. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L_q den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
5. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungswerte zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

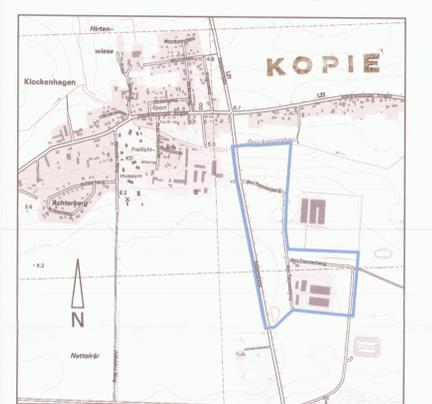
Teil B: Textliche Festsetzungen

hier: Festsetzungen der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 28

- Zulässig sind gemäß § 8 Absatz 2 BauVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Absatz 3 BauVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal 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
Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal 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 Gesamtgrundstückes einnehmen.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauVO Vergnügungsstätten.
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 zulässig:
- Lebensmittel ausgenommen Getreidemärkte
- Bekleidung
- Schuhe
Abweichend davon ist für Verkaufseinrichtungen, welche eine funktionale und räumliche Einheit mit Tankstellen bilden und deren Verkaufsfäche 200,0 m² nicht übersteigt, das Sortiment Lebensmittel zulässig (§ 1 Absatz 5 i.V.m. Absatz 9 BauVO).
- Nutzungserweiterung entfällt
- Nutzungsbeschränkung entfällt
- Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
8.2 Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude
- Dachform: Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach
- Kompensation § 9 Ia BauGB
Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 7.715,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom „eingerichteten Ökotoiko der Stadt Ribnitz-Damgarten“ abzuziehen. Antragssteller ist die Stadt Ribnitz-Damgarten.
- Immissionsschutz § 9 I Nr. 24 BauGB
1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften abgeleitet.
2. In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:
GE, Baufeld Nr. 1 Tag/Nacht: 60 / 42,5 dB(A)/m²
GE, Baufeld Nr. 2 Tag/Nacht: 60 / 50 dB(A)/m²
GE, Baufeld Nr. 4 Tag/Nacht: 60 / 50 dB(A)/m²
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
3. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L_q für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_q in allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.
Die Schallschwingungsberechnungen sind nach DIN ISO 9613-2 für eine Ausbreitshöhe von 1,0 m, mit Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung, ohne Berücksichtigung von Cav und ohne Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes auf der Basis von Mittelfrequenzen vorzunehmen.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallschwingungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungswerte L_q der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
4. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L_q den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
5. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungswerte zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

Stadt Ribnitz-Damgarten, I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Gewerbegebiet Tannenbergr I“, OT Klockenhagen
erstellt am: 09. Januar 2009
geändert: 08. Juli 2010
geändert: 17. August 2010



Übersichtsplan - M: 1:10000
© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIW-MV)

Gemarkung Klockenhagen, Flur 2
Flurstück: 73/1 tww., 73/2, 73/5, 73/8, 73/9, 73/11 tww., 73/12, 73/13, 73/14, 73/15, 73/16, 79/3, 79/8, 79/9 tww., 104/9, 104/11, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/23, 104/24, 104/26, 104/36, 104/37, 104/38, 104/46, 104/47, 105/2, 105/3

- Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, eingeschränkt)
- Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
- GEE II a - Bauweise (a = abweichend, o = offen)
- Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)