

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN I. ERGÄNZUNG DER I. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "GEWERBEGEBIET TANNENBERG I"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Gemarkung Klockenhagen, Flur 2, Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12, 104/25

PRÄAMBEL

Die Satzung über die I. Ergänzung der I. Änderung Bebauungsplanes Nr.28 "Gewerbegebiet Tannenberg 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1749), i. V. m. der Bauabzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert vom 05.07.2013 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichnerklärung	
Art der baulichen Nutzung	
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 19 BauNVO
H max.	max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16, 18, 19 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen und den Rückhalt von Niederschlagswasser	
Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der bes. Zweckbest. unterirdisches Rückhaltvolumen für Regenwasser	
Grünflächen	
p	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Abst.G	Abstandsgrün
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Strauchpflanzung, ca.7 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen; hier: Erhalt des Weidengebüsches	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b

FORTSETZUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der I. Erg. der I. Änd. des Bebauungsplan Nr. 28	§ 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen	Drahtzaun
Flurstücksgrenze, unvermark	Laubbaum
Flurstücksgrenze, vermark	Grünland
Kanaldeckel/ Schacht	Leitungsbestand Regenwasser
Gully, Straßeneinlauf	Leitungsbestand Schmutzwasser
Schallkasten	Leitungsbestand Trinkwasser
Flurstückbezeichnung	Leitungsbestand Telekommunikation
Geländehöhe über HN	Geltungsbereich I. Änderung BP 28

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die aufgrund ihres Störungsgrades im Mischgebiet zulässig sind.
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen.
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten.
Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten nicht zulässig:
- Lebensmittel ausgenommen Getränkemärkte
- 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, sofern sich die Betriebsstätte auf gleichem Grundstück befindet. Gebäude mit vorgenannten Wohnungen, einschließlich zugehörigen Freiflächen dürfen nicht mehr als 30 % des Gesamtgrundstücks, höchstens jedoch 1.000 m² einnehmen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 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 "Am Tannenberg" und hier die Höhe in Fahrstraßenmitte in Mitte der jeweiligen Straßenfront zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück.
Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen vor den Anschlussstutzen sind Anlagen vorzuhalten, die der Pufferspeicherung und schadlosen Beseitigung von nicht belasteten Regenwasser dienen. Das notwendige Stauraumvolumen (47 m³ und 31 m³) ist durch den Einbau eines Rückhaltvolumens z.B. in Form eines Stauraumkanals oder Rigolifikörpers vor den beiden Anschlussstutzen zu sichern.
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" ist der als gesetzlich geschütztes Feldgehölz eingestufte Weidenbestand dauerhaft zu erhalten und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig. Das gelegentliche Befahren der Wiesenfläche zur Pflege/ Unterhaltung der angrenzenden Gräben für Fahrzeuge der Unterhaltungspflichtigen ist zulässig.

Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Im Bereich der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist nach Beseitigung und fachgerechter Entsorgung des vorhandenen Schutt und sonstigen Unrats eine mehrreihige Feldhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Als Sortierung ist ein verpfanzter, 3-triebiger Strauch mit einer Größe von 100-150 cm (Heister 150-175 cm) zu wählen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun (Höhe 1,80m) um die Heckenpflanzung zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach 5 Jahren zu entfernen. Die Pflanzdichte der Heckenpflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.
Sträucher:
5 % Hasel - *Corylus avellana*
5 % Schlehe - *Prunus spinosa*
10 % Zweigriffiger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
10 % Eingriffiger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
10 % Hundsrose - *Rosa canina*
10% Filz-Rose - *Rosa tomentosa*
5 % Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
5 % Holunder - *Sambucus nigra*
10 % Vogelkirsche - *Prunus avium* (Heister)
6 % Püger-Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*
4 % Wildapfel - *Malus sylvestris* (Heister)
10 % Salix cinerea
10 % Korbweide - *Salix viminalis* (Heister)
Der festgesetzte Zaun zwischen Heckenpflanzung und den angrenzenden Grundstücken muss eine Mindesthöhe von 1,20 m ab OK Gelände aufweisen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 1a Abs. 3 Satz 3 u. 4 sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Pflanzmaßnahme (Heckenpflanzung) in dem mit P1 gekennzeichneten Bereich wird dem durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriff auf den Grundstücken 104/5, 104/12 und 104/25 zugeordnet. Das verbleibende Defizit von 10.612 KFA wird über die Abbuchung vom Ökokoonto mit der Registrierungsnummer VR 008 "Schaffung einer naturnahen Waldfläche" der Gemeinde Ahrenshagen Daskow ausgeglichen. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Entsiegelungsmaßnahme mit anschließender Sukzessionsentwicklung im Bereich der ehemaligen Viehzuchtställe bei Ahrenshagen. Der durch die Planinhalte vorbereitete Eingriff auf dem Grundstück 104/10 (11.471 KFA) wird durch die Abbuchung vom Ökokoonto der Stadt Ribnitz-Damgarten mit der Registrierungsnummer NVP 003 kompensiert.

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

VM 1: Bauzeitenbeschränkung für Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen bei Gebäuden

Der Umbau für die Umnutzung der Bestandsgebäude ist nur im Zeitraum vom 30. September bis 01. März zulässig. Zudem ist eine ökologische Baubetreuung bei evtl. notwendigen Umbaumaßnahmen zur Sicherstellung der Nichtbesetzung der Quartiere von Gebäudebrütern. Eine Ausnahme von vorstehenden Bauzeitenbeschränkungen ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gebäude durch einen Fachgutachter für Brutvögel und nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden möglich.

VM 2: Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung im bisher unbebauten Bereich

Die Baufeldfreimachung im bisher unbebauten Bereich ist nur innerhalb des Zeitraumes zwischen dem 30. September und dem 01. März zulässig. Eine Ausnahme von vorstehenden Bauzeitenbeschränkungen ist nur nach erfolgter Begutachtung der zu bebauenden Fläche durch einen Fachgutachter für Brutvögel und nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

CEF-MASSNAHMEN

E 1: Ersatz von Nist- und Ruhestätten für Gebäude bewohnende Vogelarten

An den zum Erhalt vorgesehenen Gebäuden sind 6 Rauchschwalbenkustnester innerhalb der umzubauenden Hallen in störungsarmen Bereichen anzubringen. Bei einer Anbringung der Kustnester außerhalb der Bestandsgebäude ist darauf zu achten, dass sich die Nester unterhalb von Umkleen (z.B. Schleppdächern) befinden. Ohne Sichtschutz sind Abstände von mehreren Metern zwischen den Nisthilfen einzuhalten und die ausgewählten Örtlichkeiten sind vorher auf generelle Eignung (Anflug-möglichkeiten, Windschutz u.a.) hin zu prüfen. Die Maßnahme muss vor Beginn der auf den Umbau / Umnutzung folgenden Brutzeit (bis 01. März) erfolgen.

Die genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen Emissionskontingente Lex weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Lex, tags	Lex, nachts
60	45

HINWEISE

Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten Funde o. auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern o. 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 12.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 9/2013 am 24.06.2013 erfolgt.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.09.2013 bis zum 02.10.2013 durchgeführt worden.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 24.09.2013 erfolgt.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 03.09.2014 den Entwurf der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister
- Der Entwurf der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 mit der Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 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, ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 10/14 am 15.09.2014 ortsüblich 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.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 09.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister

9. Der überarbeitete Entwurf der I. Erg. der I. Änd. des Bebauungsplans Nr. 28 mit der Begründung haben in der Zeit vom 15.01.2015 bis zum 30.01.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass bereits Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Behörden vorliegen durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 14/2014 am 22.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist zudem darauf hingewiesen worden, dass die Auslegungsfrist verkürzt wurde und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Des Weiteren 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.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister

10. Die von der Änderung/Ergänzung des Entwurfs der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 14.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

11. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.05.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 am 04.05.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen 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 1:3975 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister

13. Die I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 04.05.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.05.2015 gebilligt.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister

14. Die I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 04.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister

15. Der Beschluss über die I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans 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 Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 5/2014 am 04.05.2015 ortsüblich 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 Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 04.05.2015 in Kraft getreten.
Ort, Datum: Ribnitz-Damgarten, 12.05.2015
Siegel: [Signature]
Bürgermeister

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



PROJEKTNAMEN Stadt Ribnitz-Damgarten I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Tannenberg I"			
PLANBEZEICHNUNG Satzung	PLANNUMMER 1.0		
MASSSTAB 1 : 1.000 / 1:3000	DATUM 19.02.2015	BEREITUNG Fiddecke	GEPRÜFT Wagner
AUFTRAGGEBER Stadt Ribnitz-Damgarten Am Markt 1 18311 Ribnitz-Damgarten			
PLANVERFASSEN [Signature] Doberaner Str. 7 18057 Rostock Tel.: 0381 / 377069-40 Fax: 0381 / 377069-49 info@wagner-planungsgesellschaft.de			