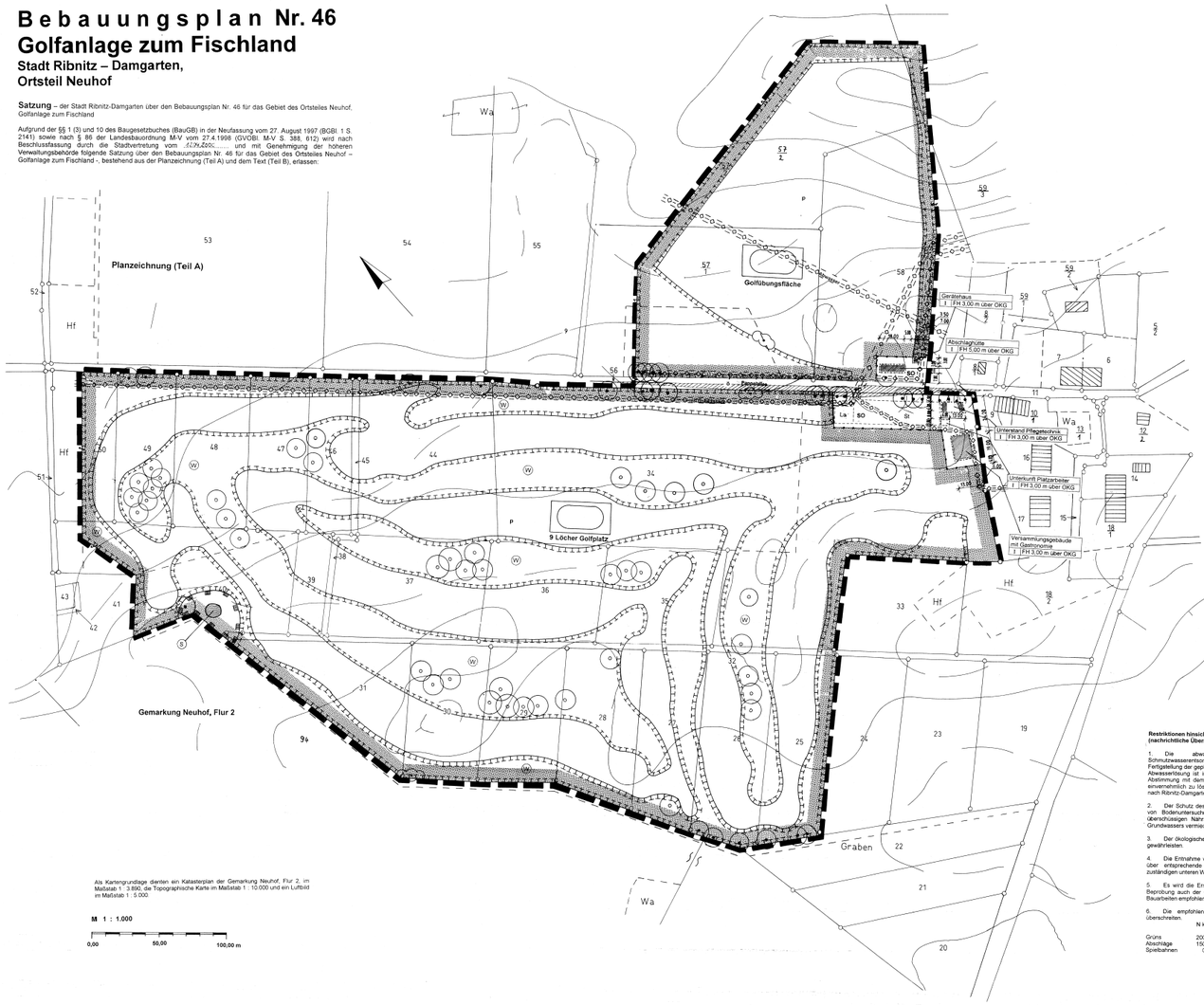
B e b a u u n g s p l a n Nr. 46
Golfanlage zum Fischland
Stadt Ribnitz – Damgarten, Ortsteil Neuhof

Satzung – der Stadt Ribnitz-Damgarten über den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet des Ortsteiles Neuhof, Golfanlage zum Fischland

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 27.4.1998 (GVOBl. M-V S. 388, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.06.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet des Ortsteiles Neuhof – Golfanlage zum Fischland -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Als Kartengrundlage dienten ein Katasterplan der Gemarkung Neuhof, Flur 2, im Maßstab 1 : 3.890, die Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000 und ein Luftbild im Maßstab 1 : 5.000.

M 1 : 1.000

0,00 50,00 100,00 m

Planzeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 – PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO

1.4.2 SO Sonstige Sondergebiet Golfplatz

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

2.7 I Zahl der Vollgeschosse

2.8 FH 3,0 m über OKG Firsthöhe der baulichen Anlage in ..... m über Oberkante Gelände

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 u. (6) B.-uGB

6.1 o öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
Einfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 (2) Nr. 4 und (4) § 9 (1) Nr. 13

unterirdisch
Abwasser Art der Leitung
Wasser Art der Leitung
Gas Art der Leitung

9. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

P Private Grünfläche z – als Randsignatur
Zweckbestimmung Golfplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

10.1 Wasserflächen – Soll

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

W Einjährige Wiesenbrache
(nähere Bestimmung ohne Normcharakter)

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

S Soll

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St Zweckbestimmung Stellplätze

La Zweckbestimmung Schutzpflanzer

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten eines Erschließungsträgers nach § 5 der Textlichen Festsetzungen (Teil B)
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Private Grünfläche z / Sondergebiet

Restriktionen hinsichtlich der Trinkwasserschutzzone III (nachrichtliche Übernahme)

1. Die abwassertechnische Erdölsung einer zentralen Schmutzwasserentsorgung oder einer biologischen Kläranlage ist mit der Fertigstellung der geplanten Gästehäuser zu gewährleisten. Diese oder eine zentrale Abwasserlösung ist im B-Planverfahren zum endgültigen 18 Löcher Golfplatz in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband und der Stadt Ribnitz-Damgarten einvernehmlich zu lösen. Dabei wird als Vorzugsvariante die Abwasserableitung nach Ribnitz-Damgarten gesehen.

2. Der Schutz des Grundwassers ist durch bedarfsgerechte Düngung aufgrund von Bodenuntersuchungen zu gewährleisten, so daß ein Auswaschen von überschüssigen Nährstoffen in den Untergrund und damit eine Belastung des Grundwassers vermieden wird.

3. Der ökologische Mindestabfluß der vorhandenen Oberflächengewässer ist zu gewährleisten.

4. Die Entnahme von Grundwasser und die Errichtung eines Vorratsteiches ist über entsprechende Anträge zur wasserrechtlichen Genehmigung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde einvernehmlich abzustimmen.

5. Es wird die Errichtung von zwei Grundwassermeßstellen mit regelmäßiger Beprobung auch der Gräben und der Entnahme einer Aufprobe vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.

6. Die empfohlenen Reinnährstoffmengen auf Golfrasen sind nicht zu überschreiten:

	N kg/ha	P_2O_5 kg/ha	K_2O kg/ha
Grüns	200 - 250	80 - 120	100 - 200
Abschläge	150 - 200	50 - 80	100 - 120
Spielbahnen	0 - 100	30 - 50	80 - 120

Planzeichen ohne Normcharakter
(soweit nicht mit o.g. Planzeichen im Zusammenhang erläutert)

vorhandene Bebauung

Sichtfeld nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB

36 Flurstücksnummer

vorh. Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Das sonstige Sondergebiet (SO) Golfplatz dient dem Zweck der Unterbringung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die für den Betrieb und zur Betreibung des Golfplatzes notwendig sind.
Zulässig sind:
Nordostlich der Pappelallee
- Gerätehaus
- Abschlaghütte

Südwestlich der Pappelallee
- Unterstand Pflegetechnik
- Unterkunft Platzarbeiter
- Versammlungsgebäude mit Gastronomie

§ 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO

§ 2 Allgemeine Festsetzungen

(1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck Golfsport nicht widersprechen oder der Versorgung dienen.
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Das Schüttgutlager kann entsprechend seines Nutzungszweckes versagt werden.

§ 9 (1) 4 BauGB / § 14 BauNVO

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Die Flächen der einjährigen Wiesenbrachen sind zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Sie sind extensiv zu Nutzen bei einer jährlichen 1- bis 2-maligen Mahd. Die erste Mahd soll dabei nicht vor Mitte Juli eines jeden Jahres erfolgen.

(2) Die Fläche des Soils ist aus dem Spielbetrieb herauszunehmen und durch Auswiesung eines 10,00 m breiten Pufferstreifens vor dem Betreten zu schützen.

§ 9 (1) 20, 25b BauGB

§ 4 Pflanzgebote

(1) Die Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen sind mit autochtonen Arten vorzunehmen. Die verwendete Pflanzqualität soll nicht unter Heister, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 2,50 m betragen. Als zu verwendende Gehölzarten werden festgesetzt:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Sol warzerle
Betula pendula	-	Hängebirke
Corylus avellana	-	Haselnus
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix alba	-	Weidenide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

§ 9 (1) 20, 25a BauGB

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) Die im zeichnerischen Teil dargestellten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind näher bestimmt und die angrenzenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belasten.
- Die angrenzenden zu belastenden Flächen der mit „Abwasser" gekennzeichneten Leitung dient dem Erschließungsträger Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Bodderiede".
- Die angrenzenden zu belastenden Flächen der mit „Wasser" gekennzeichneten Leitung dient dem Erschließungsträger Wasser und Abwasser GmbH Bodderland.
- Die angrenzenden zu belastenden Flächen der mit „Gas" gekennzeichneten Leitung dient dem Erschließungsträger HGW Hanse Gas GmbH

(2) Innerhalb der vor genannten, zu belastenden Leitungsrechte dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Maßnahmen die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Über Kunstbauten und Hinweis-zeichen der Erschließungsträger dürfen in Lage oder Standortwahl nicht verändert werden. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind die nach dem jeweiligen gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Leitungen darf sich nicht ändern.
Baumerfassungen in einem Abstand kleiner 2,50 m zu den Leitungen sind zulässig. Sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen bedürfen entsprechend der gültigen Vorschriften die Zustimmung der Erschließungsträger.
Entlang der Leitungen befindet sich links und rechts ein jeweils 2 m breiter Schutzstreifen. Für notwendige Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten muß die Leitung jederzeit frei zugänglich sein.

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

§ 6 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(1) Für den zu erbringenden Ausgleich sind auf dem Flurstück 93, der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof, 5 ha dem Naturschutz zur Verfügung zu stellen. Das Gebiet umschließt entschließlich eines 10,00 m breiten Pufferstreifens mit Anbindung an den Wald entlang und dient dem Schutz der dort nachgewiesenen Rotbauchunke (Bombina bombina). Die Fläche ist dauerhaft vom Dienstbarkeit der Zweckbindung Grünanlagen rechtlich für den Naturschutz zu sichern. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind die Habitatansprüche der Lurche durch geeignete Maßnahmen auf dem Gelände zu optimieren. Die Überkompensation wird auf einem Ökokonto gut geschrieben.

§ 1a (3), 9 (1a) BauGB

Hinweis zu Bodendenkmalen

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 B-Plan Nr. 46

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 03.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 24.05.1995 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 03.05.2000 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, welches dann durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 24.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 20.05.2000 beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 26.06.95 bis zum 27.07.95 durchgeführt worden; die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 30.05.95.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 02.02.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.02.99 bis zum 24.03.99 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden 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 12.02.99 im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 15.12.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 05.04.2000 Siegel Amt für Kataster- und Vermessungswesen

10. Die Stadtvertretung hat die nach der Auslegung vorgebrachten Anregungen u. Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 03.05.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.05.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 03.05.2000 gebilligt.

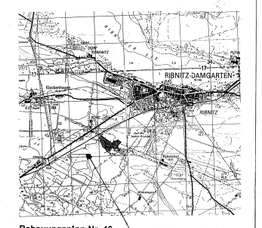
Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

12. Die Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, den 14.06.2000 Siegel Bürgermeister

13. Der Beschluß der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46, 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 14.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 39 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 46 ist am 30.06.2000 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den 07.07.2000 Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 46
Golfanlage zum Fischland
Stadt Ribnitz – Damgarten,
Ortsteil Neuhof

Lageübersicht M 1 : 50.000

2.	Nach zweiter Trägerbeteiligung	28.03.2000	
1.	Nach erster Trägerbeteiligung	20.01.2000	
Änderungen:	lfd. Nr.	Art der Änderung	Datum / Unterschrift

Im Auftrage der Stadt Ribnitz - Damgarten

Verfasser:
Dipl.-Ing. Karl Pawlowski
Landschaftsarchitekt BDLA
Ernst-Thälmann-Str. 56
18 307 Ribnitz
Fon / Fax: 0381 - 2006472 / 2019688

Bezeichnung:
Bebauungsplan Nr.46
Gi-Ifanlage zum Fischland
St.ldt Ribnitz Damgarten
Ortsteil Neuhof

Datum: 12.07.1999 Unterschrift: Pawlowski

Maßstab: 1 : 1.000

Blattnummer: 1