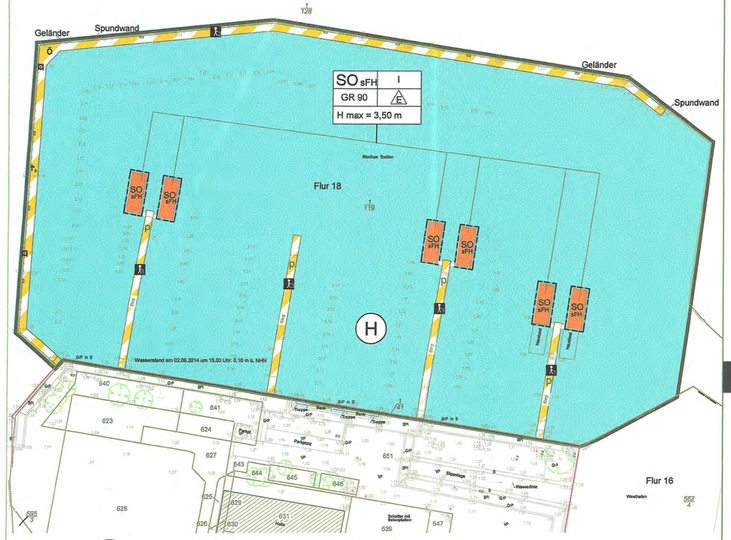
STADT RIBNITZ-DAMGARTEN I. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 56 "SONDERGEBIET HAFEN RIBNITZ"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Sondergebiet Hafen Ribnitz" angrenzend

1:1000

Gemarkung Ribnitz
Flur 18, Flurstücke 1/119 teilweise

PRÄAMBEL

Die Satzung über die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.56 "Sondergebiet Hafen Ribnitz" 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. 1748), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (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 Stefan Reiche (ÖbVI) - Sanitz vom 05.06.2014 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 27.05.2014, des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SO sFH — Sondergebiet, das der Erholung dient — § 10 BauNVO

Zweckbestimmung: schwimmende Ferienhäuser

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen

GR — maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude — § 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 19 BauNVO

H max. — max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

P — private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich, hier: Steganlagen mit Liegeplätzen für Schw. Ferienhäuser und Boote

Fußgängerbereich, hier: Steganlagen mit Liegeplätzen für Boote

Ö — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich, hier: Mole mit Liegeplätzen für Boote

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaf, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

H — Wasserfläche mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Hafen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Ribnitz-Damgarten — § 9 Abs.7 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Fortsetzung

Planzeichen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze unvermarkt
- Flurstücksgrenze vermarkt
- Flurstücksbezeichnung (1/119)
- Geländehöhe (2.15)
- Baum
- Grünfläche
- Schacht (eckig)
- Schacht (rund)
- Fahnenmast
- Schaltkasten (Strom)
- Wasserschieber
- Wasserentnahemstelle
- Rettungsring
- Zaun
- Mauer
- Geltungsbereich der I. Änderung des BP 56

Befestigungen

B	Beton
BPl	Betonplatten
Bi	Bitumen
GrP	Granitpflaster
VP	Klein- / Verbundpflaster
H	Holz
unbef.	unbefestigt (Schotter etc.)

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

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

Für das Sondergebiet SO sFH (§ 10 BauNVO), das der Erholung dient, wird die Zweckbestimmung "Schwimmende Ferienhäuser" festgesetzt. Es dient der Errichtung von schwimmenden Ferienhäusern im Wasserbecken des Hafens.

Zulässig sind:
- im Wasser schwimmende Ferienhäuser, die über Steganlagen fest mit dem Ufer verbunden sind.

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

Eine Überschreitung der Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Schwimmenden Ferienhäuser beträgt ca. 0,5 m über der Oberkante Wasserfläche im Bereich des Hafens Ribnitz. Die Oberkante der Dalben wird auf mindestens 2,00 m NHN festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der zulässigen Hausboote beziehen sich auf die Oberkante Wasserfläche im Bereich des Hafens Ribnitz. (§ 18 BauNVO) Für dekorative bzw. notwendige Aufbauten wie Reling, ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um 1,0 m möglich.

Festsetzungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung bzw. Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
Stellplätze für Nutzer der schwimmende Ferienhäuser bestehen landseitig, innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Sondergebiet Hafen Ribnitz"..

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

Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich
Der Ausgleich des mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehenden Kompensationsbedarfs in Höhe von 5.9201 m² KFÄ erfolgt anteilig durch Abbuchung vom Ökokonto "Am Kargberg bei Gummlin" mit der Reg. Nummer VG-011 sowie dem Ökokonto NVP-003 der Stadt Ribnitz-Damgarten.
Der Eingriff, der durch die Ansiedlung der schwimmenden Ferienhäuser direkt entsteht (Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust) in Höhe von 1.074 KFÄ wird durch den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto „Am Kargberg bei Gummlin" VG-011 gedeckt.

Die restlichen KFÄ in Höhe von 4.846 Punkten, die sich durch die mittelbaren Folgen des Vorhabens ergeben, werden vom steigeigenen Ökokonto NVP-003 abgebucht.

Artenschutz
VM1: Eine dauerhafte Beleuchtung der Steganlagen während der Nachtzeiten (von 22.00 bis 06.00 Uhr) ist auszuschließen. Die notwendigen Außenlampen zur Sicherung der Verkehrssicherheit sind mit einem Bewegungssensor zu versehen. Es sind Natrium-Niederdrucklampen zur Beleuchtung zu verwenden. Auch die Verwendung von Leuchtdioden (LED) mit warm-weißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) sind zulässig. Alle Beleuchtungskörper sind durch Blenden, geeignete Reflektoren o.ä. gegen unnötige Abstrahlung auf das Boddengewässer auszurüsten.

VM2: Die Durchführung der seeseitigen Arbeiten ist, um Störungen von Rastvögeln zu vermeiden, nur in dem Zeitraum zwischen April und Oktober eine Jahres zulässig.

VM3: Baubedingte Lärmimmissionen und Erschütterungen sind auf die Tageslichtphase (7.00 bis 20.00 Uhr) zu begrenzen, um Irritationen und Ausweichreaktionen des nachtaktiven Fischotters zu vermeiden.

VM4: Baustelleneinrichtungsflächen (Bau- und Lagerflächen) sind auf vorbelastete Bereiche südlich des Plangebietes, z.B. gepflasterte Kaikante, Parkplatzfläche, zu beschränken. Die Nutzung von nicht versiegelte Bodenbereiche als Lager- bzw. Baufläche oder Parkplatz für Baumaschinen ist nicht zulässig.

VM5: Verwendung von möglichst reflexionsarmen Glas (Außenreflexionsgrad von max. 15 %) bei größeren Glasflächen. Alternativ ist die Umsetzung von reflexionsmindernden Maßnahmen wie z.B. von vorgehängten oder eingelegten horizontalen oder vertikalen Lamellenstrukturen möglich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 61 BNatSchG i.V.m. § 29 NatSchG M-V)

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 liegt im Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 können u.a. für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Ausnahmen vom Bauverbot nach § 61 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden.

HINWEISE

Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser
Im Bereich Ortslage Ribnitz ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks "Küstenschutz M-V" bei Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit Wasserständen von 2,00 m NHN (entspricht 1,85 HN) zzgl. des Wellenauflaufs zu rechnen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Fortsetzung

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 Endecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bundeswasserstraßengesetz (§ 1 WaStrG)

Der Hafen Ribnitz ist aus der Bundeswasserstraße Darß-Zingster-Boddenkette ausgegrenzt.

Grenznaher Raum: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen.
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch Eilbeschluss des Hauptausschusses am 21.05.2014 und Genehmigung des Eilbeschlusses durch die Stadtvertretersitzung am 25.06.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 6/2014 am 02.06.2014 erfolgt.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

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

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.06.2014 bis zum 09.07.2014 durchgeführt worden.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 25.06.2014 erfolgt.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 03.09.2014 den Entwurf der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

6. Der Entwurf der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 mit der Begründung haben in der Zeit vom 23.09.2014 bis zum 24.10.2014 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. 10/2014 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.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 12.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

8. Der in Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 20.10.2014 vorgetragenen Hinweise des Fachbereich Naturschutz geänderte Entwurf der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 einschließlich überarbeiteter Begründung, Umweltbericht, Biotoptypenplan, Artenschutzfachbeitrag und Vorprüfung Natura 2000-Gebiete wurde mit Schreiben vom 13.11.2014 dem Landkreis Vorpommern-Rügen mit Bitte um Stellungnahme nach § 4a Abs. 3 BauGB zugesandt.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

9. Der erneut überarbeitete Entwurf der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 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.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE Fortsetzung

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 15.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten aufgefordert worden.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

11. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 am 25.02.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Sanitz, 25.02.2015 — Ort, Datum — Siegel — ÖbVI

13. Die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 04.03.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.03.2015 gebilligt.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015

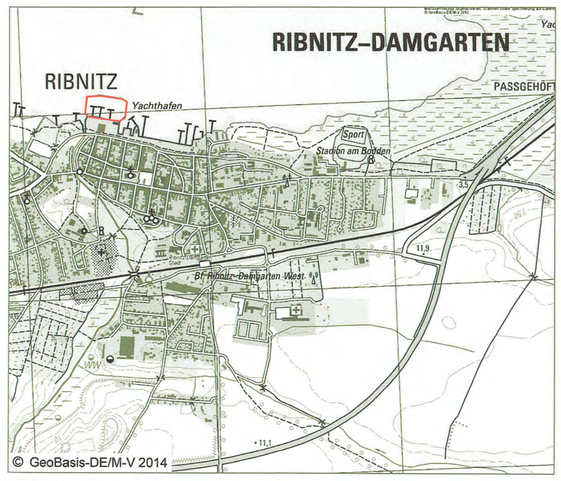
14. Die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Dam., 09.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

15. Der Beschluss über die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 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. 3 /2015 am 16.03.2015 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.03.2015 in Kraft getreten.

Ribnitz-Dam., 17.03.2015 — Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



PROJEKTNAME

Stadt Ribnitz-Damgarten
I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Sondergebiet Hafen Ribnitz"

PLANBEZEICHNUNG		PLANNUMMER
Satzungsfassung		1.0
MASSSTAB	DATUM	BEARBEITUNG / GEPRÜFT
1 : 1.000	19.02.2015	Fiddecke / Wagner

AUFTRAGGEBER
Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

KOPIE

PLANVERFASSER

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