SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.82
gemäß § 13a BauGB "Vereinsgelände VfAQ, Rostocker Straße 43"

das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Grünland und Gehölzflächen
- im Osten durch die Trasse der ehemaligen Betriebsbahn Fa. Bestwood
- im Süden durch die Rostocker Straße
- im Westen durch das Umspannwerk der E-DIS AG sowie durch die „Alte Klockenhäger Landstraße"

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 29.10.2014. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Aushang~~ Abdruck ~~an den~~ Bekanntmachungstafeln im Amtlichen Blatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 10.11.2014 erfolgt.

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 03.06.2015 beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.06.2015 bis zum 17.06.2015 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch ~~Aushang an den~~ Bekanntmachungstafeln der Stadt Ribnitz-Damgarten am 11.05.2015. Abdruck im Amtlichen Blatt

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretersitzung hat am 21.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2016 bis zum 02.02.2016 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 21.12.2015 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Es 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-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2015 gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 am 29.04.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da der amtliche Auszug aus der Liegenschaftskarte, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2580 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Stralsund, 29.04.2016 — Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Kataster und Vermessung, Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund

9. Die Stadtvertretersitzung 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 27.04.2016 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der ~~Gemeinde~~vertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 27.04.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der ~~Gemeinde~~vertretersitzung vom 27.04.2016 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.82 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 09.05.2016 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.
    Der Bebauungsplan Nr.82 ist mit Ablauf des 09.05.2016 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, 11.05.2016 — Der Bürgermeister

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

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V Seite 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.82 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Vereinsgelände VfAQ Rostocker Straße 43", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

und

dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500:

Vermessungsbüro Stefan Reiche
Schwarzer Weg 1c
18190 Sanitz

Flurkartenstand: 30. September 2014

4.1 Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 03.03.2015 den Beschluss zur Anwendung des beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB gefasst.
Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt" der Stadt Ribnitz-Damgarten am 11.03.2015.

Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

7.1 Die erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4a Abs.3 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.02.2016 bis zum 29.03.2016 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt" der Stadt Ribnitz-Damgarten am 03.02.2016.

Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

7.2 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.2016 gemäß §4a Abs.3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, 02.05.2016 — Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

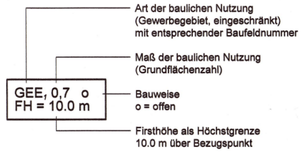
1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - GEE — Gewerbegebiet, eingeschränkt (§9 Nr.1 BauGB, §8 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
   - Elektroanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. 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)
   - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

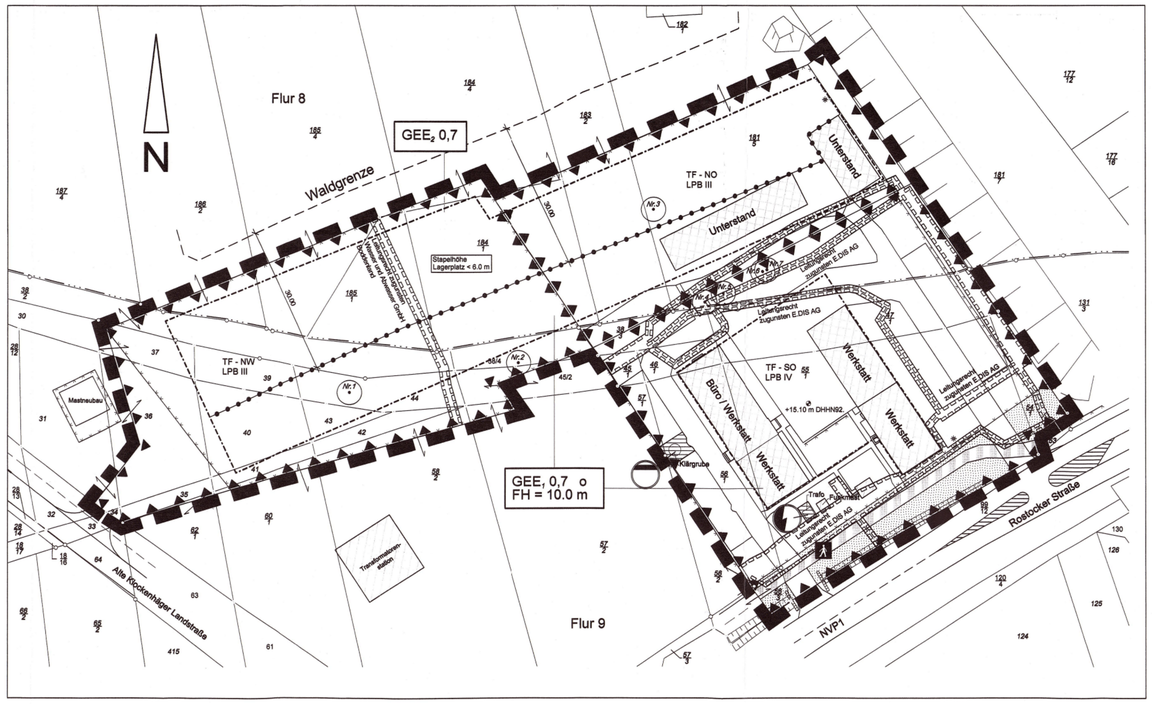
2. ohne Normencharakter:

- 28/12 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- Überhaken
- Gebäude, vorhanden
- Stützmauer
- TF - NW — Bereich einer Teilfläche - hier: Nord Westen
- LPB III — Lärmpegelbereich III
- Nr.1 — Baumnummern
- Zaun
- Bezugspunkt Schachtoberkante
- Leuchte

Erklärung der Nutzungsschablone:



Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet, eingeschränkt — § 8 Abs.2 BauNVO

GEE1
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

GEE2
Zulässig sind Lagerplätze und Warteplätze für Bauwagen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

gilt nur für Baufeld GEE1:
Höhe der Gebäude: - Firsthöhe: 10,00 m

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die DHHN92 – Höhe 15.10 m.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen — § 9 Abs.4 BauGB, § 86 LBauO M-V

Büro-, Verwaltungs- und Lagergebäude
- Dachform: Sattel- und Flachdächer

4. Immissionsschutz — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

4.1 Für den Bebauungsplan Nr. 82 „Vereinsgelände VfAQ, Rostocker Straße 43" der Stadt Ribnitz-Damgarten sind auf den drei Teilflächen im Gewerbegebiet innerhalb der Bebauungsgrenzen gewerbliche Nutzungen zulässig, deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gewerbegebietsfläche B-Plan Nr. 82	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF-NW	60	45
TF-NO	60	45
TF-SO	60	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

4.2 Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – LPB –" sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalt und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	Mindest-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB der Außenbauteile (Wand +Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)		
LPB III (TF-NW und TF-NO)	40	35	30
LPB IV (TF-SO)	45	40	35

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).
Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

4.3 Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Rostocker Straße abgewandten Gebäudeseite liegen.

4.4 Sofern eine Anordnung dieser Räume ab Lärmpegelbereich LPB III an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. — § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

5.1 Bauzeitenregelung - Entfernung von Gehölzen:
Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken.
Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

5.2 Bauzeitenbeschränkung – Baufeldberäumung/Baubeginn:
Die flächige Beräumung der Ruderalflächen im Baufeld sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind auf das Frühjahr (März bis Mitte Mai) bzw. Spätsommer (August bis September) zu fokussieren.
Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Baufläche durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft. Der Rückschnitt von Gehölzen kann im Winterhalbjahr erfolgen (vgl. 5.1).

5.3 Dauerhaftes Aufschichten von Betonstraßenplatten:
Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Im Bereich des festgesetzten Lagerplatzes) sind an 5 Standorten Betonstraßenplatten (jeweils 2 m Länge, mind. 1 m Breite und 1 m Höhe) in Richtung zum Wald aufzustapeln und dauerhaft an dieser Stelle zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme muss rechtzeitig vor Baubeginn oder Beseitigung der Betonlagerfläche (in der Hauptaktivitätsphase der Zauneidechse) durchgeführt werden.

6. Maßnahmen für Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. — § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

6.1 Erhaltungsfestsetzung:
Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

Hinweis zum Baumschutz

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Die Beseitigung gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Baumbestand im Geltungsbereich mit Schutzstatus gemäß §18 NatSchAG M-V

Baumliste:

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in dm
1	Vogel-Kirsche	Prunus avium	126	100
2	Stieleiche	Quercus robur	126	90
3	Hänge-Birke	Betula pendula	126	70
4	Waldkiefer	Pinus sylvestris	157	150
5	Waldkiefer	Pinus sylvestris	157	150
6	Waldkiefer	Pinus sylvestris	157	150
7	Waldkiefer	Pinus sylvestris	126	120

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
Baubeschränkungen im Waldabstand §20 Landeswaldgesetz M-V

Gemäß §20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 m (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze einzuhalten.

Hinweis zu Bodendenkmalen

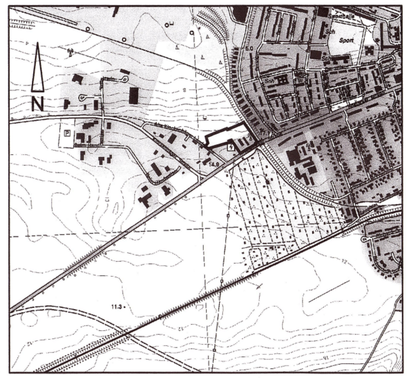
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu 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.

Stadt Ribnitz- Damgarten, Bebauungsplan Nr. 82

gemäß § 13a BauGB „Vereinsgelände VfAQ, Rostocker Straße 43"

erstellt am : 29. Mai 2015
geändert : 22. Sep. 2015
ergänzt : 03. Dez. 2015
ergänzt : 14. April 2016

KOMIE



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemarkung : Ribnitz,

Flur : 8
Flurstück : 181/5 tlws., 183/2 tlws., 184/1, 184/4 tlws., 185/1, 185/4 tlws., 186/2 tlws.

Flur : 9
Flurstück : 31 tlws., 34, 35, 36 tlws., 37 tlws., 38/2 tlws., 38/3, 38/4 tlws., 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2 tlws., 46/1, 47/1, 54/1, 55/1, 56/1, 56/2 tlws., 56/3 tlws., 57/1, 57/2 tlws., 58/2 tlws., 60/1 tlws., 62/1 tlws.,

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16, Zul.Nr.0541-94-1-d