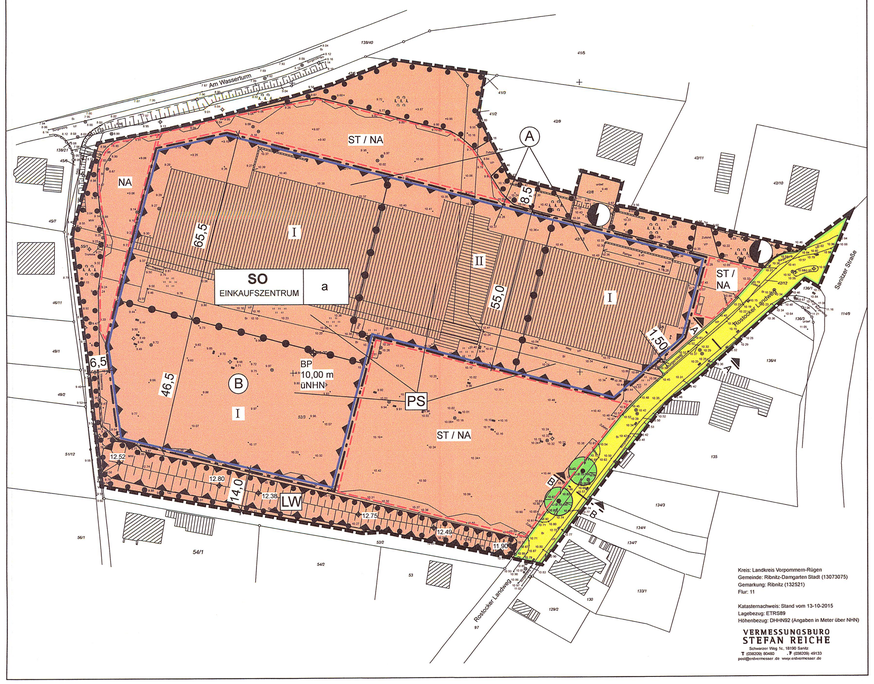
SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87
FÜR DAS GEBIET : EINKAUFSZENTRUM ROSTOCKER LANDWEG NACH § 13a BauGB

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM SATZUNGSBESCHLUSS JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO EINKAUFSZENTRUM — Sonstiges Sondergebiet -Einkaufszentrum- § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

ST/NA — Stellplätze / Nebenanlagen

NA — Nebenanlagen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

LW — Lärmschutzwall, zu erhalten

PS — Passive Schallschutzmaßnahmen gem. Textziffer 4.0

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Baufelder (hier: Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) und Baufeldabgrenzung (A) und (B))

räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude

42/14 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

12.75 — Höhenpunkt

BP 10,00 m üNHN — Bezugspunkt über Normalhöhennull

Höhenpunkte Wall

Böschung / Wall

(A) (B) — Baufeldbezeichnung

15,0 — Vermaßung in Meter

STRASSENPROFILE M. 1 : 200
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A

G	F	G
2,60	6,50	2,00

11,10

SCHNITT B - B

BS	F	G
3,25	3,85	2,00

9,00

F FAHRBAHN
BS BAUMSTREIFEN
G GEHWEG

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Sonstige Sondergebiet -Einkaufszentrum- dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- Einkaufszentrum im dargestellten Baufeld A mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 5.000 qm
- Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe im dargestellten Baufeld B mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm

1.2 Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

- Großer Supermarkt / Verbrauchermarkt und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.900 qm
- sonstige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 900 qm
- sonstige Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 200 qm. Die Verkaufsfläche je Laden darf eine Verkaufsfläche von 80 qm nicht überschreiten.

1.3 Für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte sind nicht zentrenrelevante Sortimente nach Textziffer 1.4.3 zulässig. Bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 200 qm sind auch zentrenrelevante Sortimente nach Textziffer 1.4.2 zulässig.

Für die sonstigen Läden sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach Textziffer 1.4.1 zulässig.

1.4 Sortimentsliste

1.4.1 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Lebensmittel
- Tabakwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen

1.4.2. Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Modischer Bedarf
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren / Bürobedarf
- Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel (Breitensport)
- Optik / Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

1.4.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
- Haushalt-Elektrogeräte, Haustechnik
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video
- Bau- und Heimwerkbedarf, Baustoffe
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware), spezifische Sportarten
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rolläden und Markisen
- Heimtextilien
- Jagdbedarf
- Arbeitsbekleidung

1.5 Innerhalb des Einkaufszentrums im dargestellten Baufeld A sind der Einzelhandelsnutzung untergeordnet auch zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- Räume für freie Berufe
- Räume für kulturelle, sportliche und freizeitorientierte Zwecke

1.6 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind höchstens 3 ortsveränderliche Imbisswagen-/stände sowie höchstens 3 ortsveränderliche Verkaufswagen-/stände für saisonale Lebensmittel zulässig.

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

2.1 Innerhalb des dargestellten Baufeldes A darf die Grundfläche des Hauptgebäudes 9.500 qm nicht überschreiten; innerhalb des dargestellten Baufeldes B darf die Grundfläche des Hauptgebäudes 2.000 qm nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Die zulässige Grundfläche von insgesamt 11.500 qm darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 95 v. H. überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) ist begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die festgelegte Höhe von 10,00 m über Normalhöhennull (üNHN) (§ 16 (2), (3), (5) und § 18 (1) BauNVO)

a) in dem Baufeld A (hier: 1 Vollgeschoss zulässig) und in dem Baufeld B:
Oberkante 8,00 m als Höchstmaß

b) in dem Baufeld A (hier: 2 Vollgeschosse zulässig):
Oberkante 13,50 m als Höchstmaß

Für technisch notwendige Dachaufbauten können Ausnahmen von den Oberkanten, nach a) und b) im erforderlichen Maß zugelassen werden.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauGB sind Gebäudelängen von über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4.0 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Festsetzung -PS- gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Für die Büroräume sind in Abhängigkeit des festgesetzten Lärmpegelbereiches die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R' w,res	
		Wohnräume	Büroräume 2)
	dB(A)	dB(A)	
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile 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.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
Hinweis: Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

4.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Lärmschutzwall darf die vorhandene Höhe nicht unterschreiten. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Höhenpunkte in Meter über NHN.

5.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1.0 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis höchstens 2,50 m über der Traufkante zulässig. Leuchtwerbeanlagen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

2.0 Überdachungen von Stellplätzen sind zulässig.

III. HINWEISE

1.0 Gehölzpflege

Die Gehölzpflege und eine Entfernung von Gehölzbeständen ist nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März vorzusehen.

2.0 Baumschutz

Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

3.0 Bodendenkmale, zufällige Funde

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 09.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 21.12.2015 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

3. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2016 bis zum 08.02.2016 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 21.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sofern 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, den 12.12.2016

Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2016 bis zum 29.03.2016 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.03.2016 durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekannt gemacht.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2016 bis zum 02.11.2016 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.10.2016 durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekannt gemacht.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

10. Die Stadtvertretersitzung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 05.12.16 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sanitz, den 05.12.2016

(öffentl. bestellt. Vermessungsing.)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, den 12.12.2016

Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung 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 am 14.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen
(§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 ist mit Ablauf des 29.12.2016 in Kraft getreten.

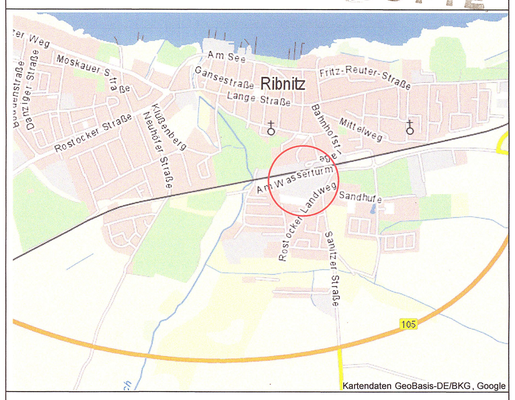
Ribnitz-Damgarten, den 30.12.2016

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung am 07.12.2016 nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet: "Einkaufszentrum Rostocker Landweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

KOPIE



SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

FÜR DAS GEBIET:
EINKAUFSZENTRUM ROSTOCKER LANDWEG

(BEREICH SÜDLICH DES BAHNHOFES VON RIBNITZ-DAMGARTEN BZW. DER STRASSE AM WASSERTURM UND WESTLICH DES ROSTOCKER LANDWEGES)

ENTWURF
10.11.2016

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM BEIMS GBR
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2214