SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN
über die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, gemäß § 13a BauGB für das Mischgebiet "Fritz - Reuter - Straße"

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 20.02.2013 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 04.03.2013 erfolgt.
   Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.
   Ribnitz-Damgarten, _____ — Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretersitzung hat am 12.06.2013 den Entwurf der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2013 bis zum 26.08.2013 nach § 13a II Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 II Nr.2 BauGB und § 3 II 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 24.06.2013 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, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13a II Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 II Nr.3 BauGB und § 4 II BauGB aufgefordert.
   Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

6. Die überarbeiteten Entwürfe der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2013 bis zum 27.11.2013 nach § 13a II Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 II Nr.2 BauGB und § 4a III 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 04.11.2013 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, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2013 gemäß § 13a II Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 II Nr.3 BauGB und § 4a III BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes am 09.12.2013 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 1:1276 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Stralsund, 09.12.2013 — Landkreis Vorpommern - Rügen, Fachdienst Kataster und Vermessung

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 11.12.2013 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

10. Die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 11.12.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 11.12.2013 gebilligt.
    Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

11. Die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Ribnitz-Damgarten, 18.12.2013 — Der Bürgermeister

12. Die Satzung der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 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 23.12.2013 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.
    Die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 ist mit Ablauf des 23.12.2013 in Kraft getreten.
    Ribnitz-Damgarten, 06.01.2014 — Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die nördliche Kante des Gehweges an der „Fritz - Reuter - Straße"
- im Osten durch die westliche Kante eines Gehweges zwischen dem „Scheunenweg" und der „Fritz - Reuter - Straße"
- im Süden durch die nördliche Kante des Gehweges am „Scheunenweg"
- im Westen durch einen Parkplatz

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:500 des:

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

vom: 15. Mai 2013

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend - zwei (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend - drei (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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)
- Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

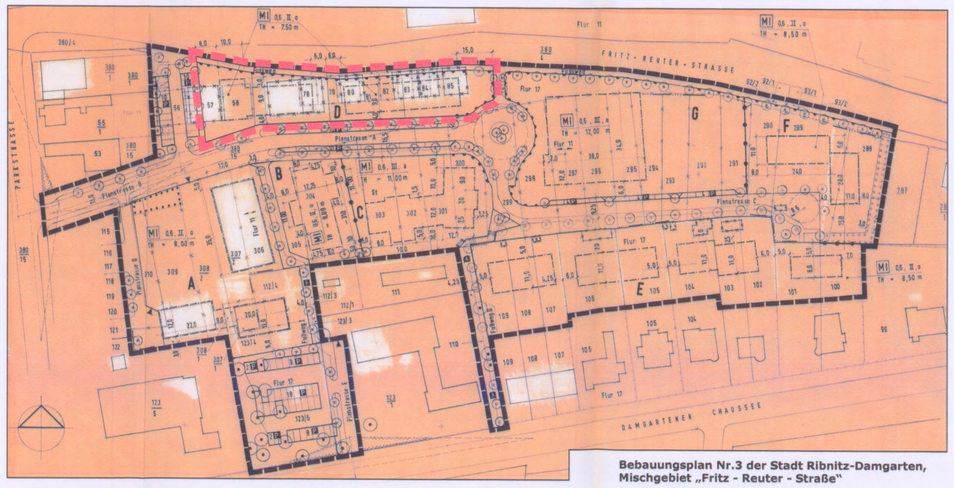
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB III — Lärmpegelbereich III (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R´w,res) von 35 dB)
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R´w,res) von 40 dB)

2. ohne Normencharakter:

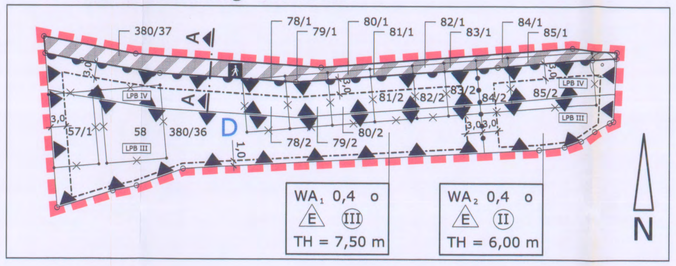
- 78/2 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- 5,0 — Bemaßung in m
- D — Bezeichnung des Baufeldes, bezogen auf Ursprungsplan

Übersichtsplan (Ursprungsplan) - M 1:1000

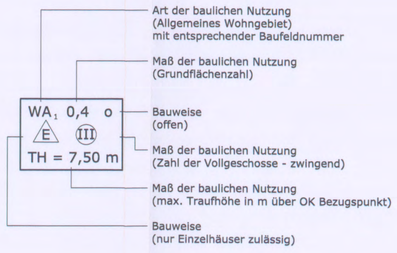


Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße"
rechtsverbindlich seit dem 31. Dezember 1994

Teil A: Planzeichnung, zur I. Änderung der I. Änderung - M 1:500

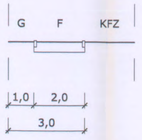


Erklärung der Nutzungsschablone:



Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche F Fußweg KFZ Kraftfahrzeuge



Schnitt A-A
Gehweg

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 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Punkte 1 und 6 werden bezogen auf das Baufeld D wie folgt geändert / ergänzt (alle weiteren Festsetzungen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.3 bleiben hiervon unberührt):

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zulässig nach § 1 Absatz 4 Nr.2 BauNVO sind weiterhin Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

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

Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt mittig der angrenzenden Gehwegfläche des „Scheunenweges".

6.2 Immissionsschutz — § 9 I Nr.24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile der Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB III	$R'_{w,res}$ = 35 dB
LPB IV	$R'_{w,res}$ = 40 dB

Innerhalb der Baufelder sind durch geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwände und Dächer geschaffen werden.

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.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB III und IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt - Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

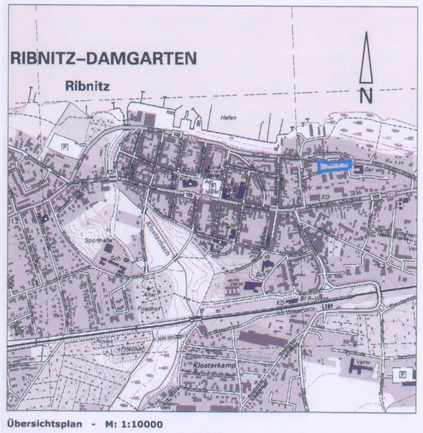
Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind nur auf der Südseite zulässig. Werden diese auf der Ost-, Nord- oder Westseite der Gebäude angeordnet, sind sie vollständig zu verglasen.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße"

Bearbeitungsstand: 14. Mai 2013
geändert: 05. Nov. 2013
geändert: 04. Dez. 2013

KOPIE



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Ribnitz, Flur 17

Flurstück: **57/1, 58, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80/1, 80/2, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/1, 83/2, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 380/36, 380/37**

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau