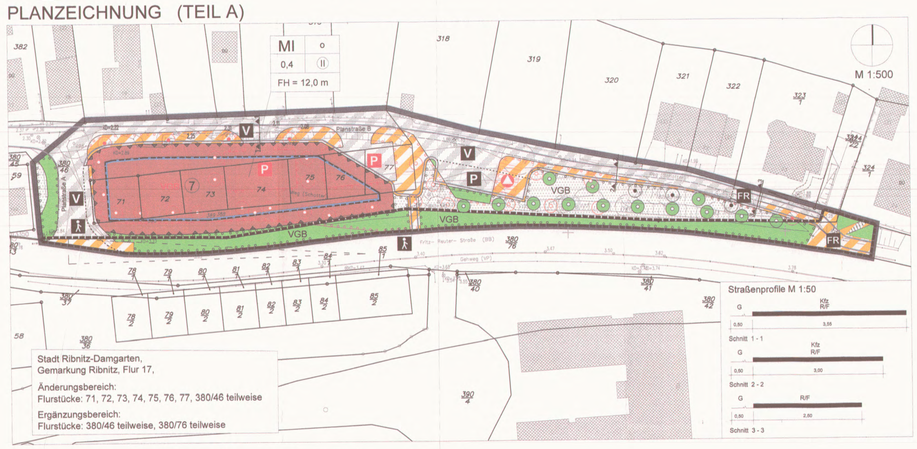
1. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Ribnitz-Damgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Stadt Ribnitz-Damgarten,
Gemarkung Ribnitz, Flur 17,

Änderungsbereich:
Flurstücke: 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 380/46 teilweise

Ergänzungsbereich:
Flurstücke: 380/46 teilweise, 380/76 teilweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Änderungs- und Ergänzungsbereich)

VORBEMERKUNG: Festsetzungen mit rot dargestellte Planzeichen entfallen,
Festsetzungen mit rot geschriebener Erläuterung ändert bisherigen Festsetzungsinhalt.

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

MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO

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

0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 20 BauNVO
FH	Firsthöhe, siehe Textliche Festsetzungen	§ 18 BauNVO

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

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Änderungsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
P	öffentliche Parkfläche, entfällt
V	Verkehrsberuhigter Bereich
FR	Geh- und Radweg, Boddenwanderweg
	Abgrenzung Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

	Flächen für die Abfallentsorgung, entfällt	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Zweckbestimmung: Abfall, entfällt	

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VBG	Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
VBG	Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün), Bestand	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
VBG	Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün), entfällt	

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entfällt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bindung zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Bestand	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, entfällt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bindung für Erhaltung von Bäumen, Bestand	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Bindung für Erhaltung von Bäumen, entfällt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 18	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normckarakter

	Grenzpunkt, vermarkt		Zaun
	Grenzpunkt, unvermarkt		Laterne
72	Flurstücksbezeichnung		Verkehsschild
	Böschung		Hinweisschild / Wegweiser
4,36	Baumbestand mit Baumnummer	2,08	Wasserschieber mit Höhenmesspunkt, hier 2,08 m ü.HN
7	Baufeldnummer		Kanaldecke (Schacht)
	Sichtdreieck	KD=1,94	Höhenmesspunkt Kanaldeckel, hier 1,94 m ü.HN
	Straßenprofil		

PRÄAMBEL

Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch §§ 20, 25, 66,87 am 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729).

PLANUNGSGRUNDLAGE UND KATASTERMÄßIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert - Andreas Stechert (ÖBVI) - Ribnitz-Damgarten vom Mai 2011 (ergänzt November 2011) verwendet. Der Vermessung liegt ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 11. Mai 2011 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAiV M-V) .

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen sind durch geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude, die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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, Fenster, Außenwände und Dächer, z.B. auch durch Anordnung von Wintergärten an östlichen und westlichen Gebäudeseiten, geschaffen werden. Der Luftwechsel ist durch den Einbau von geeigneten Anlagen, wie z.B. Klima-, Lüftungs- und Heizanlagen, zu sichern.

Zum Schutz vor schädlicher Geräuschimmissionen sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern, welche nicht nach Norden orientiert sind, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von R'w = 40 dB sowie auf der Ost- und Westseite mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von R'w = 35 dB zu errichten. In Übernachtungsräumen, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur Nordseite besteht, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.
Im Außenwohnbereich sind Balkone und Terrassen nur auf der Nordseite der Gebäude zulässig, ansonsten sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.
Werden diese auf der Ost-, Süd- oder Westseite der Gebäude angeordnet, sind sie vollständig zu verglasen.

GRÜNORDNUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der vorhandene Baumbestand wie in der Planzeichnung festgesetzt, ist zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers können in den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen Sickerungsmulden angelegt werden.

Die durch Baumaßnahmen zu fällenden Obstbäume sind auf dem Grundstück 1:1 zu ersetzen.

Außenhalb der Baufläche und Flächen der Planstraße A und B stehende Obstbäume dürfen nicht gefällt werden.

An den Wohngebäuden ist eine zusammenhängende Außenwandfläche (>20 m²) mit Selbstklimmern zu begrünen.

Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zugang oder Zufahrt dienen, zu begrünen. Die sonstigen nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen. (gemäß Pflanzliste)

Alle für den fließenden und ruhenden Verkehr zu errichtende Anlagen, wie Planstraßen, Parkplätze, Grundstückszufahrten und der Wanderweg erhalten einen wasserdurchlässigen Belag (Rasenschotter, Pflasterung mit Rasenfugen >50%).

Die mit dem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind ortstypisch mit Obstbäumen, Hecken, Sträuchern (siehe Pflanzliste) und Stauden zu gestalten und zu unterhalten.

Auf die mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind 36 Bäume lt. Baumliste zu pflanzen.

Pflanzliste Bäume:
Stieleiche, Winterlinde, Kastanie, Buche
Qualität: Hochstamm, 3xvB, 16-18 cm Stammumfang

Pflanzliste Sträucher:
Felsenbirne, Feldahorn, Berberitze, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Efeu, Stechpalme, Wildapfel, Wilder Wein, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Purpurweide, Ohrchenweide, Holunder, Schneeball
Qualität: 100-150 oB/uB 2xv. 1 Pflanze pro m²

Artenschutz
Es sind 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Nischenbrüter fachgerecht am Baumbestand in der Umgebung anzubringen. Parallel dazu sind die Nistkästen am Baumbestand im Geltungsbereich zu entfernen.
Sollte der Zeitpunkt der geplanten Fällung außerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar liegen, sind die kleinen Baumhöhlen im Jahr der beabsichtigten Fällung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar nach Anbau der Nisthilfen mittels Bauschaum zu verschließen, damit diese nicht aktuell besiedelt werden können und durch die Nichteinhaltung dieser Termine weitere artenschutzrechtliche Genehmigungstatbestände verursacht werden.
Im Falle der Fällung der Bäume innerhalb des Brutzeitraumes (15. März bis 15. August) sind die Bäume unmittelbar vor Fällung durch Fachgutachter bzw. durch geschultes Personal bezüglich der aktuellen Besiedlung zu begutachten und freizugeben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

VORBEMERKUNG:
Rot geschriebene Festsetzungen ergänzen diejenigen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18.
Rot gestrichene Festsetzungen entfallen. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung behalten ihre Gültigkeit.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche
In dem Baufeld 7 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S. § 12 BauNVO nur auf den mit Planzeichen festgesetzen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN / FIRSTHÖHE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) wird im Baufeld 7 auf mindestens 1,85 über HN festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,30 m über OK Fahrbahn der Planstraße B jeweils in Mitte der Straßenfront des Grundstücks nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung enthaltenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen ist die Höhe des Anwohnerweges (Planstraße B) in Straßenmitte jeweils in Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

FREIZUHALTENDE SICHTFELDER (§ 9 Abs. 10 BauGB)

Im Bereich der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind die Wuchshöhe von Bepflanzungen, Einfriedungen, Hochbauten jeglicher Art und sichtverspernende Elemente über 0,70 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 LBauO M-V)

Mischgebiet
Dachform: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach
Dachneigung: 30° bis 48°
Dacheindeckung: Dachsteine / Dachziegel, Farbe der sichtbaren Dachflächen: rot, braun, anthrazit, unglasiert
Fassade: Verblendmauerwerk, Außenwandputz mit Hellbezugswert > 70, Fachwerke
Garagen, Nebengebäude und Anbauten: wie Hauptgebäude, bei Ausführung als Wintergärten großflächige Verglasung zulässig

HINWEISE

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.04.2011 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 26.04.2011 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

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

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 22.06.2011 beschlossen, das Verfahren im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 04.07.2011 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 15.02.2012 den Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2012 bis zum 10.04.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 27.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätend geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 am Mai 2011 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 der analogen Flurkarte 1: 2.580 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 17.08.2012 ..... Vermesser (ÖBVI)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

8. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 22.08.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.08.2012 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

9. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012 ..... Bürgermeister

10. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 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 10.09.2012 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) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 10.09.2012 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 10.09.2012 ..... Bürgermeister

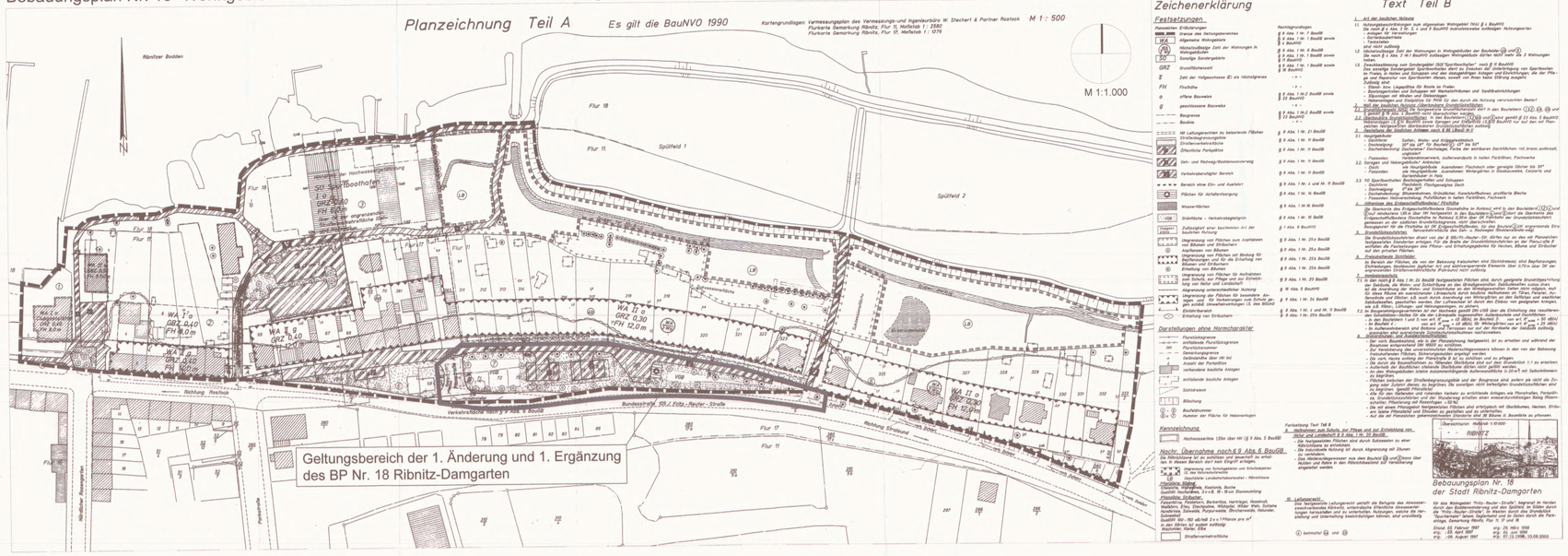
KOPIE

PROJEKTNAME
1. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Ribnitz-Damgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG		PLANNUMMER
Satzung		1.0
MAßSTAB	DATUM	GEZEICHNET
1 : 500	02.08.2012	Schienz

AUFTRAGGEBER
Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18302 Ribnitz-Damgarten

PLANVERFASSER

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

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 10.08.2005 (Ausschnitt des Ursprungplans)