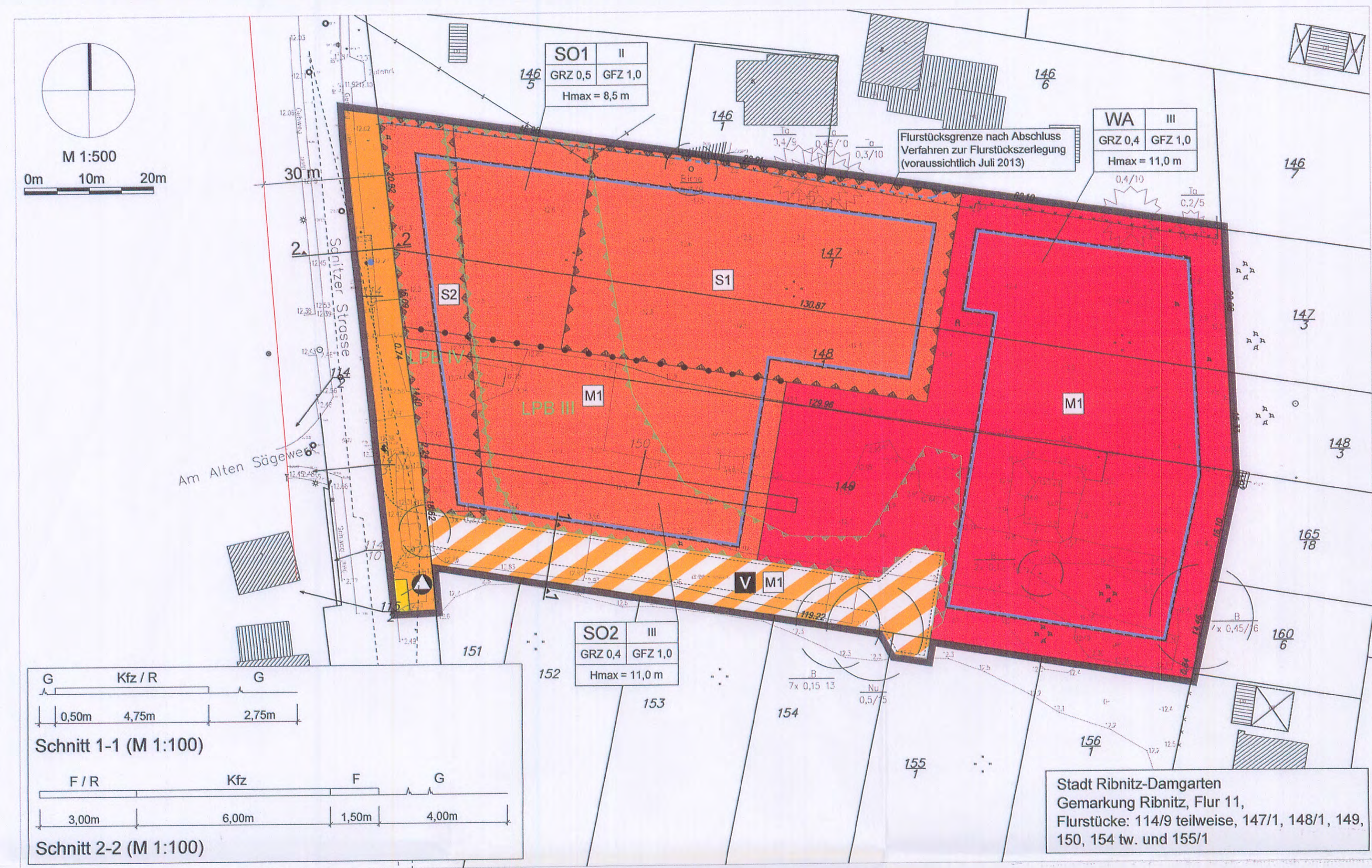


Stadt Ribnitz-Damgarten BP Nr. 75 "Sondergebiet 'Gesundheitseinrichtungen' und Wohnen, Sanitzer Strasse" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Sanitzer Straße am zugewandten Fahrbahnrand auf Höhe der Mitte der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. (§ 18 BauNVO)

Festsetzungen im Sinne des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

S1 In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind Stellplätze nur als Garagendecks oder Tiefgaragen mit geschlossenen Außenwänden und mit Zufahrten auf der Südseite zulässig.

S2 In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind im Falle von Betriebszeiten der im SO1 und 2 vorgesehenen Nutzung zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) die dort befindlichen Stellplätze durch geeignete Sperreinrichtungen (z.B. hochklappbare Poller) gegen unzulässige Nutzung zu schützen.

Für sämtliche Baugebiete darf die Summe der Schallleistungspegel aller im Freien installierten Geräte für die Raumlufttechnik einen Wert von 70 dB(A) nicht überschreiten. Wenn in einer ergänzenden Schalluntersuchung für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anordnung der Geräte an abgeschirmten Stellen des Gebäudes) der Gesamtbeurteilungspegel aller einwirkenden Geräuschemissionen, einschließlich der RLT-Anlagen, am Immissionsort den maßgeblichen nicht überschreitet, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Entsprechend nachfolgender Tabelle der DIN 4109 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, je nach Nutzung der Räume, mit den bewerteten resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Aussenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(a) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfe um 10 dB(A) gemindert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w, res} [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
61 bis 65	III	40	35	30
66 bis 70	IV	45	40	35

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Im Hinblick auf die Anforderungen des besonderen Artenschutzes diverser Vogelarten nach § 44 BNatSchG, ist zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Brutvögelarten der Freiflächen und Gehölze, der Zeitraum für die Baufeldberäumung sowie der Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (01.September bis 01.März) zu beschränken. Eine Ausnahme von 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. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 12.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der geänderte Entwurf des BP Nr.75 mit der Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2013 bis zum 21.01.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auslegen. Die erneute 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 Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 16/2012 am 21.12.2012 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.

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 am 17.01.2013 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 1:2580 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 20.02.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.02.2013 gebilligt.

10. Der Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 75 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..2013 am 04.02.2013 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 04.02.2013 in Kraft getreten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet
- SO1 / SO2 Zweckbestimmung: Anlagen für Gesundheitszwecke

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- H max. max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Abfallentsorgung

- Fläche für die Abfallbehältersammelstelle
- Zweckbestimmung: Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- M1 Massnahmen laut Textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt / Gemeinde
- Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Textliche Festsetzung)
- Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe Textliche Festsetzung)

Planzeichen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen		TW-Schieber		Flurstücksgrenze nach Flurstückszerlegung
	geplante bauliche Anlagen		Nutzungsarten- oder Befestigungsgrenze		Hydrant
	Flurstücksgrenze unvermark		12.80		Stromleitung
	Flurstücksgrenze vermark		Laubbaum		Mauer
	Flurstückbezeichnung		Nadelbaum		Zaun
	Sichtdreieck		Gebüschfläche		Hecke
	Straßenprofil		Schacht		Grünland

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.75 "Sondergebiet 'Gesundheitseinrichtungen' und Wohnen, Sanitzer 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 Bauordnungsverordnung (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 und 87 am 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert, Andreas Stechert (ÖBVI) - Rostock vom 29.08.2012 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 24.08.2012, des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung

Die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 dienen der Errichtung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke. (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Dialysezentren,
- Arzt- und physiotherapeutische Praxen,
- Apotheken und sonstige Läden mit gesundheitsbezogenen Sortimenten,
- im gesundheitlichem Bereich tätige, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis 0,8 zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

Im WA hat die Fassade des 3. Vollgeschosses zur Ostseite sowie zu einer 2. Seite hin mindestens 1,50 m hinter die Fassade des 2. Vollgeschosses zurückzuspringen. Im SO2 gilt vorgehende Vorschrift für die Westseite und eine 2. Seite. Die Fassadengestaltung des 3. Vollgeschosses in WA und SO2 hat sich zudem in der Oberflächenstruktur und/oder Farbwahl deutlich erkennbar von der des darunterliegenden Geschosses abzusetzen.

HINWEISE

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 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.

Ergänzende Hinweise zum Artenschutz

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass durchgehend steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen ist nach den allgemein gültigen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 29.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 11/2012 am 10.09.2012 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 24.10.2012 den Entwurf des BP Nr. 75 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.75 mit der Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2012 bis zum 14.12.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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. 13/2012 am 05.11.2012 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.

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

RIBNITZ

M 1:15.000

© GeoBasis-DE/M-V 2012

PROJEKTNAMME

Stadt Ribnitz-Damgarten

BP Nr. 75 "Sondergebiet 'Gesundheitseinrichtungen' und Wohnen, Sanitzer Strasse" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANBEZEICHNUNG	Satzungsfassung	PLANNUMMER	1.0
MASSSTAB	1:500	DATUM	07.02.2013
AUFTRAGSGEBER	Stadt Ribnitz-Damgarten Am Markt 1 18311 Ribnitz-Damgarten	BEARBEITUNG	Wagner / Schlenz

PLANVERFASSER

wagner Planungsgesellschaft

Stadtentwicklung · Tourismus · Projektmanagement

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

KOPIE