SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.8

Wohnbebauung „Damgartener Chaussee"

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Damgartener Chaussee"
- im Osten durch Freiflächen der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose"
- im Süden durch Freiflächen der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose"
- im Westen durch die vorhandene Bebauung

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 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466) sowie nach § 86 IV der Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern vom 26. April 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 für die Wohnbebauung „Damgartener Chaussee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk in digitaler Form des:

Landkreises Nordvorpommern
Kataster- und Vermessungsamt
Außenstelle Ribnitz-Damgarten
Damgartener Chaussee 40, Haus I
18311 Ribnitz-Damgarten

Flurkartenstand: 11. Juli 2005

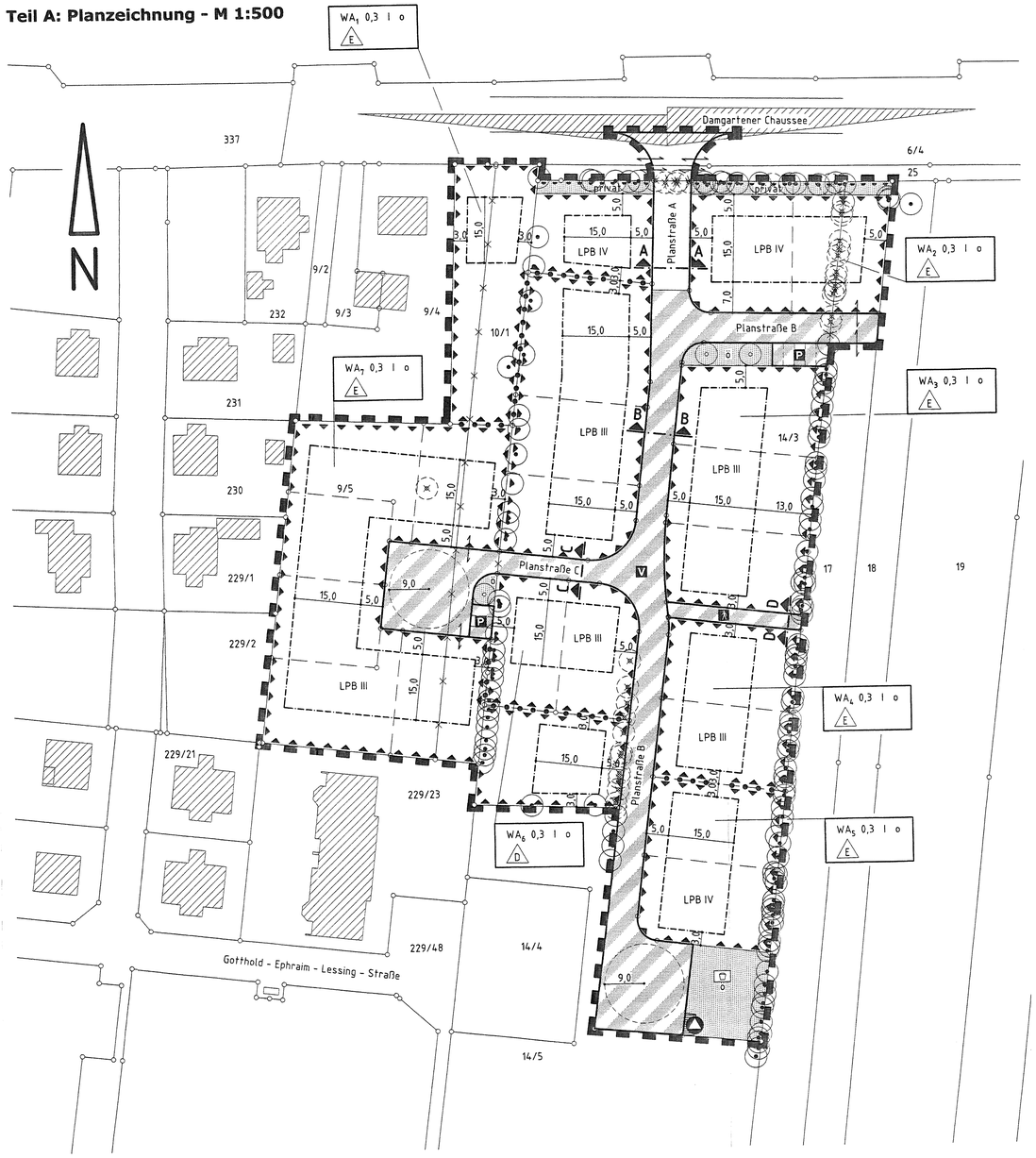
Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 14.12.1994 . Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 07.01.1995 erfolgt.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigeschreiben vom 04.01.1995 und 22.11.2005 beteiligt worden.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 I Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.02.1997 bis vom 03.03.1997 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 24.02.1997.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 3 I BauGB aufgefordert.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
5. Die Stadtvertretersitzung hat am 18.06.1997 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2005 bis zum 16.12.2005 nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.11.2005 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.11.2005 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden. 24.04.2006
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 16.06.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000 aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2580 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Ribnitz-Damgarten, 14.06.2006 Kataster- und Vermessungsamt
9. Die Stadtvertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.2006 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
   Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 14.06.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 14.06.2006 gebilligt.
    Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister
12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.8 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 „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 30.06.2006 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.8 ist mit Ablauf des 30.06.2006 in Kraft getreten.
    Ribnitz-Damgarten, 05.07.2006 i.V. Der Bürgermeister

5.1 Die Stadtvertretersitzung hat am 26.10.2005 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V.

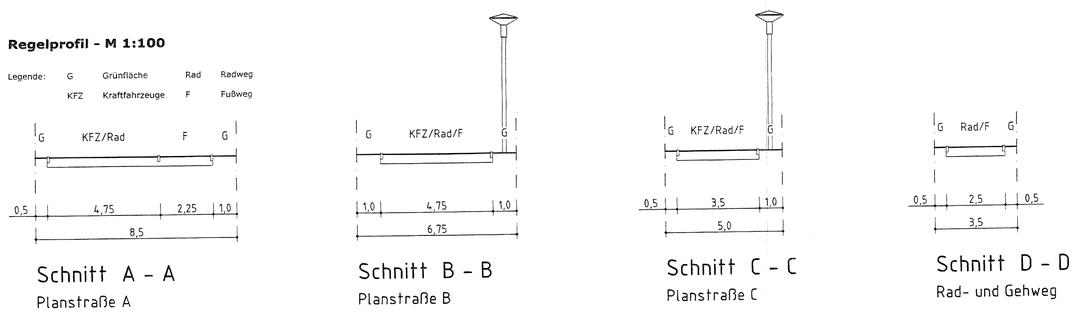
7.1 Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2006 bis zum 22.05.2006 nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.04.2006 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, 16.06.2006 i.V. Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche, KFZ Kraftfahrzeuge, Rad Radweg, F Fußweg



Zeichenerklärung

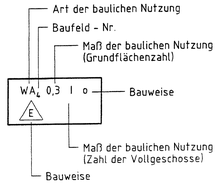
1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§§ 16,17,19 BauNVO, § 9 I Nr.1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16,18,20 I BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 II BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
D	nur Doppelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 I Nr.4,11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 I Nr.4, 11, VI BauGB
	Flächen für Abfallentsorgung mit Zweckbestimmung gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.12, 14 BauGB
	Abfall, Wertstoffsammelbehälter	
	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.15 BauGB
ö	Öffentliche Grünfläche	
privat	Private Grünfläche	
	Spielplatz	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 I Nr.25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes	§ 9 I Nr.24, IV BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.8	§ 9 VII BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 IV, § 16 V BauNVO

2. ohne Normencharakter:

14/3	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksgrenze, alt
	Flurstücksgrenze, neu / Parzellierungsvorschlag
	Überhaken
WA_1	Bezeichnung eines Baufeldes
LPB II	Lärmpegelbereich II
	Gebäude, vorhanden
	Sichtdreieck
	Abnehmen von Bäumen

Erklärung der Nutzungsschablone:



Hinweis zu Bodendenkmalen

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Zulässig 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.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

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

2.1 Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe der Gebäude : gilt für alle Baufelder:
- Traufhöhe : 3,80 m - Firsthöhe : 9,00 m
- Höhen als Höchstmaß.
- Bezugspunkt für Baufeld 1 bis 3 : 7,35 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 4 und 5 : 6,85 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 6 und 7 : 7,00 m über HN

2.3 Bauweise : offen — § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

2.4 Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen : — § 9 I Nr.6 BauGB
Je Wohngebäude ist grundsätzlich eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohnungen zulässig.

2.4 Garagen, Nebenanlagen: — § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.

3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Sattel- oder Walmdach,
ausschließlich Dachziegel, Dachsteine,
Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit
gilt für alle Baufelder:
25 - 50° Dachneigung - Hauptdach,
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

3.2 Fassadengestaltung : ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk, Kombinationen sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebenanlagen. — § 86 LBauO M/V

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht gestattet. Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

5. Niederschlagswasser — § 9 I Nr.14 BauGB
Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.
Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

7. Immissionsschutz — § 9 I Nr.24 BauGB
Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Mindest - 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

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 (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 Kniehöhen 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.

8. Baumschutz — § 9 I Nr.25 BauGB
Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

9. Bepflanzungen — § 9 I Nr.25 BauGB
Auf den mit Pflanzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Art Winter - Linde, lat. Tilia cordata in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm, anzupflanzen.
Realisiert wird die Anpflanzung durch die Stadt Ribnitz-Damgarten. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

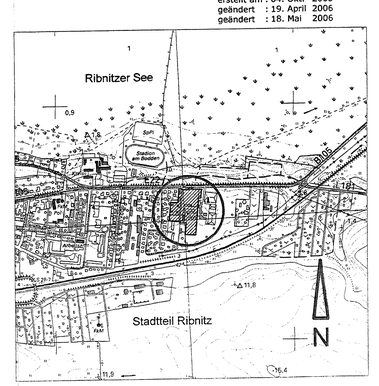
10. Kompensation — § 9 Ia BauGB
Das Kompensationsdefizit wird durch drei Maßnahmen ausgeglichen:
Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf einer Länge von 600,0 m in der Gemarkung Petersdorf, Flur 1, Flurstück 19 tlws. und in der Gemarkung Ribnitz, Flur 10, Flurstücke 91a, 92a, 93a, 94a und 94b tlws. die Neuanlage einer Allee mit insgesamt 99 Bäumen zu realisieren. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen hat 12,0 m zu betragen. Anzupflanzen ist die Steileiche, lat. Quercus robur in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm.
Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt fünf Jahre.
Die Stadt Ribnitz-Damgarten stellt der unteren Naturschutzbehörde 2,035 ha auf dem Flurstück 189, Flur 9, Gemarkung Ribnitz am „Klosterbach" zur Verfügung. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt mit einer Eintragung in das Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern. (§ 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB)
Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf einer Fläche von 5.000,0 m² in der Gemarkung Ribnitz, Flur 13, Flurstück 171 die Neuanlage einer Streuobstwiese zu realisieren. Die Pflanzdichte hat einen Baum je 100,0 m² zu betragen. Anzupflanzen sind hochstämmige Obstbäume.
Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt fünf Jahre.

Stadt Ribnitz-Damgarten
Bebauungsplan Nr.8

Wohnbebauung „Damgartener Chaussee"

Übersichtsplan 1:10000

erstellt am : 04. Okt. 2005
geändert : 19. April 2006
geändert : 18. Mai 2006



Gemarkung Ribnitz, Flur 12

Flurstück: 6/4 tlws., 9/5, 10/1, 14/3, 17 tlws., 25 tlws.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Lerchenweg 6, Zul.Nr.0541-94-1-d