

# SATZUNG DER STADT RIBNITZ - DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

## Wohngebiet „Sanitzer Straße“

### für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch vorhandene Bebauung
- im Westen durch die östliche Bebauung des „Rostocker Landweges“
- im Osten durch den westlichen Straßenrand der „Sanitzer Straße“ (der Gehweg ist Bestandteil des Plangebietes)
- im Süden durch die nördliche Bebauung der „Schanze“

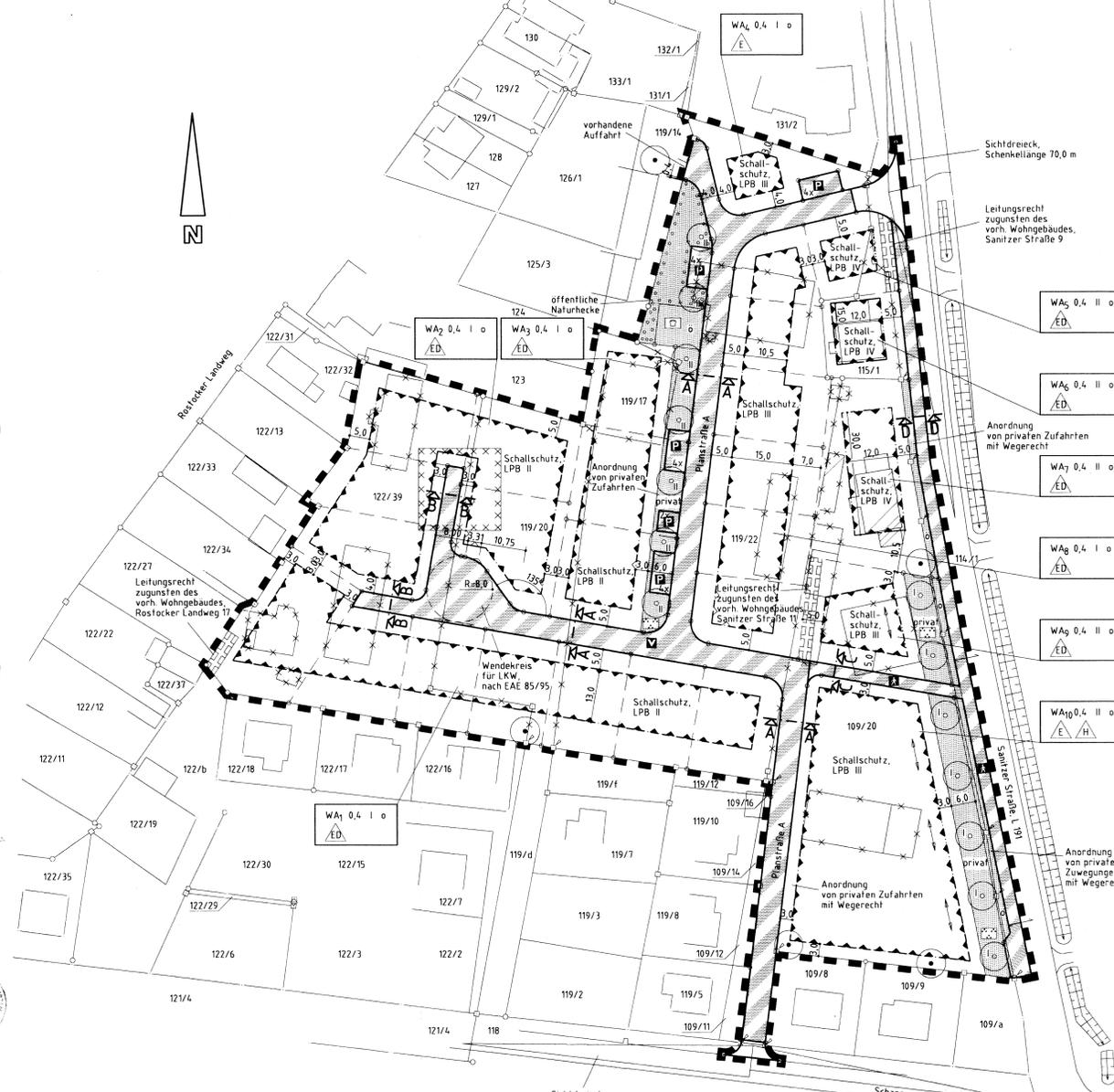
### Verfahrensmerkmale:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreteritzung vom 23.03.1992. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen der Stadt sowie durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 02.09.1992 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB vom 24.03.2004 mit Anzeigenschreiben vom 14.02.2004 benannt worden.
- Die früheste Bürgerbeteiligung nach § 3 Satz 3 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.04.1992 bis zum 04.04.1992 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen der Stadt sowie durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 20.03.1992.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 I BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreteritzung hat am 24.08.2000 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Profergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2000 bis zum 24.08.2000 nach § 11 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.03.2000 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.01.2000 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 01.01.2000 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht ausgeschlossen werden.
- Die Stadtvertreteritzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.03.2004 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtvertreteritzung in öffentlicher Sitzung am 23.03.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertreteritzung vom 24.03.2004 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 02.09.2004 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 (§ 115 II BauGB) und weiter auf „fällige“ und „erforderliche“ von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.

### Hinweis zu Bodendenkmälern

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 (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14. Januar 1998, Seite 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beschuldigen 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 Gesamterdungsarbeiten sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Teil A: Planzeichnung - M 1:500



### 10. Immissionsschutz § 9 I Nr. 24 BauGB

Innehalb der festgesetzten Flächen für Verkehrräume zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämmwerte  $R_{w,ext}$  zu verwirklichen:

Lärmgebietbereich	Mindest-Schalldämmwerte $R_{w,ext}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB II	$R_{w,ext} = 30$ dB
LPB III	$R_{w,ext} = 35$ dB
LPB IV	$R_{w,ext} = 40$ dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Außenbauteilen, die zugleich den oberen Gebäudeabschnitt bilden sowie für Dächer und Dachstrahlen 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 Lärmgebietbereich LPB IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erl.  $R_{w,ext}$  der Gesamt-Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungöffnung) ist zu gewährleisten.

### Hinweis zu Altlasten / Unterkellerung

Aus gutachterlicher Sicht sei als Vorsorgemaßnahme empfohlen, generell den Bau von Unterkellerungen und das Anlegen von Haus- und Gartenbäumen im Bereich des betrachteten Altstandortes (gesamtes Baufeld 2) zu unterbinden. Dadurch können Gefährdungen für die menschliche Gesundheit sicher ausgeschlossen werden, die aus ggf. vorhandenen aber bislang nicht erfassten punktuellen tiefen Bodenkontaminationen und/oder lokalen Grundwasserkontaminationen im Falle von Tiefbaumaßnahmen aller Art (z.B. Verlegen von Rohleitungen, Gründungen etc.) durch direkten Bodenkontakt oder durch eventuelle Gaseinsammlungen unter Kellerhöhen theoretisch erwachsen könnten.

Wenn ungeachtet den zuvor genannten Hinweisen eine Unterkellerungen bzw. das Anlegen von Haus- und Gartenbäumen im Baufeld 2 durchgeführt wird, sind umgehend das SLUBR Stalband sowie das für die Altlastenuntersuchung beauftragte Ingenieurbüro „IBURO“ zu informieren. Die Kosten der sich daraus ergebenden erweiterten Sanierungsmaßnahmen muss dann der Verursacher tragen.

### 11. Altlasten

Der Standort der ehemaligen Tankstelle ist vor der Bebauung zu sanieren. Dazu ist der Bestandsgründer/Verseicherung-Boden-Grundwasser durch Ausfassen des kontaminierten Bodens zu unterbrechen.

Zum Zwecke des Schutzes des Grundwassers werden folgende Zielwerte festgesetzt:

MKW - Gehalt	≤ 1000 mg/kg TS	Mineralisierkohlenwasserstoffe
LCKW - Gehalt	≤ 5 mg/kg TS	Leuchtlichte Chlorierte Kohlenwasserstoffe
PAK - Gehalt	≤ 20 mg/kg TS	Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe

Die Sanierung ist durch ein fachkompetentes Ingenieurbüro durch Vor-Ort-Analytik zu begleiten.

### 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 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) M-V vom 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Ribnitz-Damgarten für die Wohnbebauung „Sanitzer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

### Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur Mühlenstraße 10 / 18069 Rostock - Evershagen Tel.: 03 81 / 77 64 90

### Pflanzlisten für grünordnerische Festsetzungen:

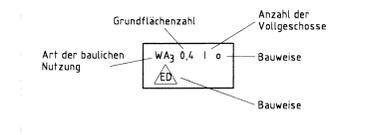
Planfestsetzung: Naturhecke		Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Acer campestre	Feld - Ahorn	Heister 2x verpflanzt	3%		
Amygdalus ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Strauch 3-triebig	3%		
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt	3%		
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3-triebig	3%		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Strauch 3-triebig	3%		
Forsythia	Forsythie	Strauch 3-triebig	5%		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkräusche	Strauch 3-triebig	5%		
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3-triebig	3%		
Philadelphus coronatus	Falscher Jasmin, Bauernjasmin	Strauch 3-triebig	3%		
Prunus padus	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3-triebig	3%		
Prunus avestris	Wilde Birne, Holz - Birne	Strauch 3-triebig	3%		
Rhamnus catharticus	Purpier - Kreuzdorn	Strauch 3-triebig	5%		
Rhamnus frangula	Faulbaum	Strauch 3-triebig	5%		
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3-triebig	10%		
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	10%		
Salix caprea	Sal - Weide	Strauch 3-triebig	3%		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Heister 2x verpflanzt	5%		
Sorbus aria	Melbierbaum	Strauch 3-triebig	5%		
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	3%		
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3-triebig	5%		
Viturnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3-triebig	5%		
				Schallschutz gesamt	100%

Pflanzdichte: Eine Pflanze je m<sup>2</sup>.

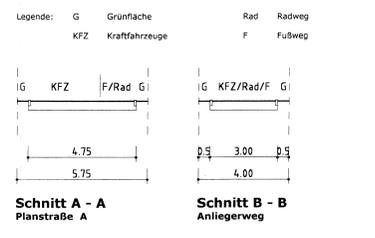
### Planfestsetzung: Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzort	Qualität	Stück	
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	I	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 18/20 cm	7	
Tilia cordata	Winter - Linde	II	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/18 cm	7	
				gesamte Anzahl:	14

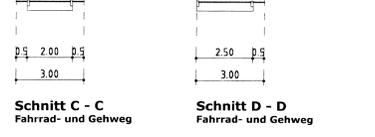
### Erklärung der Nutzungsschablone:



### Regelprofile - M 1:100



### Schnitt C - C and Schnitt D - D



### Zeichenerklärung

#### 1. Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16,17,19 BauNVO, § 9 I Nr. 1 BauGB
---	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
---	Baulinie	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
I	Anzahl der Vollgeschosse	§§ 16,18,20 I BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 I BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
△/△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
H	nur Hausgruppen zulässig	§§ 22,23 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
□	Verkehrsbenutzter Bereich	§ 9 I Nr. 11 BauGB
□	Öffentliche Parkfläche	§ 9 I Nr. 15 BauGB
□	Fußgängerbereich	§ 9 I Nr. 15 BauGB
□	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr. 15 BauGB
o	Öffentliche Grünfläche	§ 9 I Nr. 15 BauGB
□	Private Grünfläche	§ 9 I Nr. 15 BauGB
□	Parkanlage	§ 9 I Nr. 25 BauGB
□	Spielfeld	§ 9 I Nr. 25 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 I Nr. 25a BauGB
o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr. 25a BauGB
o	Erhaltungsbod für Bäume	§ 9 I Nr. 25b BauGB
□	Mit Leitungsrecht zu bebauende Flächen	§ 9 I Nr. 21 und VI BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 V Nr. 3 und VI BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31	§ 9 VII 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

#### 2. ohne Normencharakter:

109/20	Flurstücksnummer
○	Flurstücksgrenze, vorhanden
○	Flurstücksgrenze, alt
○	Flurstücksgrenze, neu
○	Überhaken
WA3	Bezeichnung eines Baufeldes
III	Pflanzort eines Solitärbaumes
□	Gebäudeabruch
△	Sichtdreieck
---	Hauptfestsetzung - zur „Sanitzer Straße“

#### 9. Kompensationsmaßnahmen

Auf einer Fläche von 2.250,0 m<sup>2</sup> werden in der Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstück Nr. 1484/9 Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze je Quadratmeter, wobei die Heckenpflanzen am Rand einen 5,0 m breiten Gürtel bilden. Pflanzqualität (heilige Baumqualität) für:
 

- Baumpflanzungen : zweijährig / 1x verpflanzt,
- Heckenpflanzen : Strauch 3-triebig bzw. Heister 2x verpflanzt

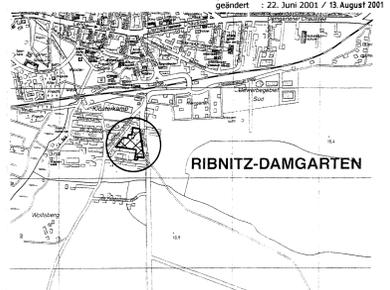
 Die Dauer der Entwicklungsphase beträgt fünf Jahre.

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet
    - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr. 1 BauNVO).
  - Maß der baulichen Nutzung
    - § 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
  - Grundflächenzahl GRZ : 0,4
    - § 23 I BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
  - Zahl der Vollgeschosse : 1 / II
    - § 23 I BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
  - Höhe der Gebäude
    - gilt für Baufeld: 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8
      - Traufhöhe : 3,50 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
      - Firsthöhe : 9,50 m
    - gilt für Baufeld: 7, 9 und 10
      - Traufhöhe : 7,00 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
      - Firsthöhe : 12,00 m als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- Bauweise
  - offen
    - § 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Gestaltung der Gebäude
  - § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBO M/V
- Dächer
  - gilt für Baufeld: 1, 2 und 3
    - nur Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach, 35 - 50° Dachneigung, Dachziegel, Dachsteine / Farbe: nur rot, rotbraun, anthrazit
    - gilt für Baufeld: 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10
      - nur Sattel- oder Krüppelwalmdach, 35 - 50° Dachneigung, Dachziegel, Dachsteine / Farbe: nur rot, rotbraun, anthrazit
  - Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude außer für Carports.
- Fassadengestaltung
  - gilt für Wohngebäude
    - Putz, Verblendermauerwerk, Holz / Kombinationen sind zulässig
  - gilt für Garagen
    - Putz oder Verblendermauerwerk
  - § 3 Socket
    - max. 30,0 cm, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- Garagen, Carports
  - Neubau gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche
- Bepflanzungen
  - § 9 I Nr. 25 BauGB
    - Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm bzw. 18/20 cm (Qualität: 2x verpflanzt) und Heckenpflanzen (Qualität: 3-triebig) nach den Pflanzlisten, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.
    - Realisiert wird die Anpflanzung durch den Erschließungsträger.
    - Die Pflanzdichte der Hecken beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter. Die Pflanzung und mindestens eine zweijährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.
- Einfriedigungen
  - § 86 LBO M/V
    - Einfriedigungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedigungen dürfen nur als Holzzaune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Festschraff zulässig.
- Sichtdreiecke
  - Innenhalb von Sichtdreiecken sind Bebauungen, Einfriedigungen und der Bewuchs nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn zugelassen.
- Niederschlagswasser
  - Die öffentliche Straße erhält Straßenabläufe. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird in die Regenentwässerungsleitung geführt.
- Baumschutz
  - 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.

### Stadt Ribnitz-Damgarten Bebauungsplan Nr. 31

Wohngebiet „Sanitzer Straße“  
 Übersichtsplan 1:15000  
 erstellt am : 07. Oktober 1999  
 geändert : 31. März 2000  
 geändert : 15. Mai 2000  
 geändert : 30. Mai 2001  
 geändert : 22. Juni 2001 / 13. August 2001



### Gemarkung Ribnitz, Flur 11

Flurstück: 109/20, 114/1 t.w., 115/1, 118 t.w., 119/17, 119/20, 119/22, 122/39

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ribnitz-Damgarten ist das Planungsbüro:  
 Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung  
 18311 Ribnitz-Damgarten, Lerchenweg 6, ZulV-054-94-10