

SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.62 gemäß § 13a BauGB für das Wohngebiet "Am Radesoll" für das Wohngebiet "Am Radesoll"

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch vorhandene Bebauung an den Straßen „Lerchenweg“, „Gartenstraße“ und „Herderstraße“
- im Osten durch den verrohrten „Plumendorfer Bach“ sowie anschließend durch das Grundstück „Gartenstraße 44“ und offene Feldmark
- im Süden durch das Grundstück des Gymnasiums
- im Westen durch die „Schulstraße“ und vorhandene Bebauung an der „Schulstraße“ und der „Herderstraße“

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23. September 2004 (BGBI. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I Seite 2316) und nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau-MV) vom 18. April 2006 (OVBl. Nr.V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.62 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Wohngebiet „Am Radesoll“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23. September 2004 (BGBI. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I Seite 2316) und nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau-MV) vom 18. April 2006 (OVBl. Nr.V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.62 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Wohngebiet „Am Radesoll“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigenschreiben vom 02.02.2011 bekannt gegeben worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.02.2011 bis zum 02.02.2011 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 02.02.2011.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2011 zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 02.02.2011 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2011 bis zum 02.02.2011 nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 02.02.2011 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekannt gemacht 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.2011 gemäß § 4 I BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 2.1.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:10000 aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung 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 23.02.2011 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 23.02.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.02.2011 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr.62 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 23.02.2011 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 (§ 245 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.62 ist mit Ablauf des 26.02.2011 in Kraft getreten.
- Die überarbeitete Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.01.2011 bis zum 02.02.2011 nach § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.12.2010 in der Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.01.2011 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der überarbeitete Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.01.2011 bis zum 02.02.2011 nach § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 07.03.2011 in der Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2011 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat mit Beschluss am 11.03.2011 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung fasste in der Sitzung am 11.03.2011 einen satzungsergänzenden Beschluss.

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I Seite 2316) und nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau-MV) vom 18. April 2006 (OVBl. Nr.V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.62 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Wohngebiet „Am Radesoll“, 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) A. Stachert
Öffentlich bestellter Vermessungstechniker
Am Markt 7/8 / 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

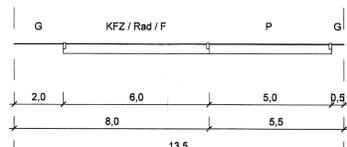
Flurkartenstand: 19. November 2009

Erklärung der Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) mit entsprechender Bauflächennummer
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Bauweise (offen)
- Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
- Bauweise (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig)

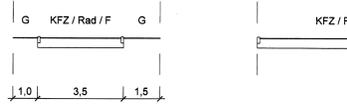
Regelprofil - M 1:100

- Legende: G Grünfläche F Radweg
KFZ Kraftfahrzeuge R Radweg
P Parkplatz F Fußweg



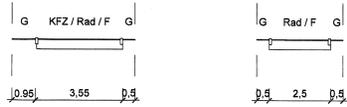
Schnitt A - A

Planstraße A + öffentlicher Parkplatz



Schnitt B - B

Planstraße B



Schnitt D - D

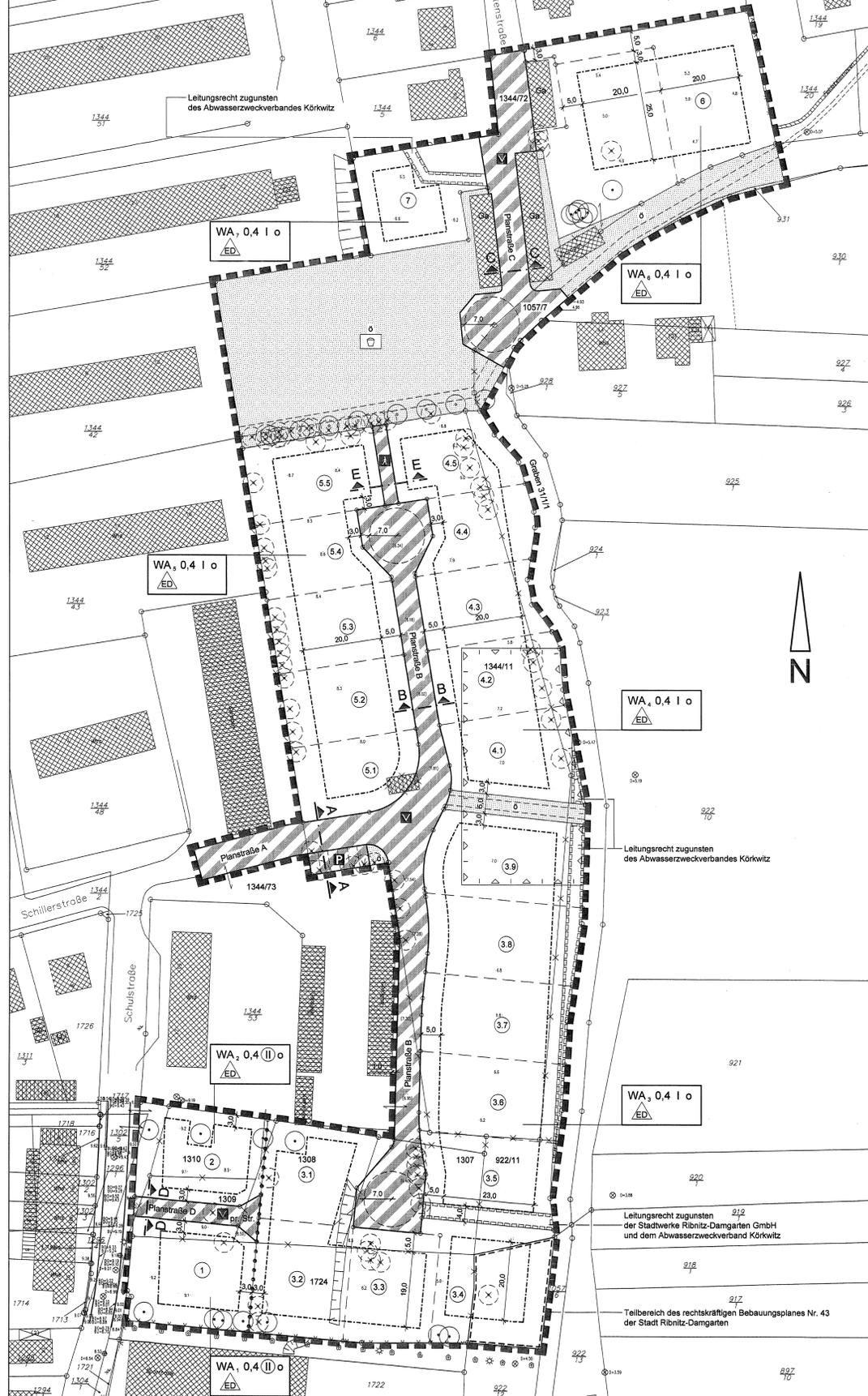
Planstraße D

Schnitt E - E

Rad- und Gehweg



Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend römische Ziffer in einem Kreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsbehinderter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (Schotterterrassen)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Bäume anpflanzen, Kleinkrone Winterleide, 3 x V - 16-18 cm Stammumfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

- ohne Normencharakter:
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
 - Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
 - zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
 - Parzellierungsvorschlag
 - Überhaken
 - Gebäude, vorhanden
 - zukünftig wegfallendes Gebäude
 - Garagen
 - Gehweg, nicht versiegelt
 - Abnehmen von Bäumen
 - Höhe in m über HN (Bestand)
 - Höhe in m über HN (Bezugsuntere Straße)
 - Bemalung in m
 - Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.43 der Stadt Ribnitz-Damgarten
 - Fläche mit Bodendenkmalen im Sinne § 2 Absatz 5 DSchG M-V
 - Parzellennummer

2. ohne Normencharakter:

- 1308 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Überhaken
- Gebäude, vorhanden
- zukünftig wegfallendes Gebäude
- Garagen
- Gehweg, nicht versiegelt
- Abnehmen von Bäumen
- Höhe in m über HN (Bestand)
- Höhe in m über HN (Bezugsuntere Straße)
- Bemalung in m
- Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.43 der Stadt Ribnitz-Damgarten
- Fläche mit Bodendenkmalen im Sinne § 2 Absatz 5 DSchG M-V
- Parzellennummer

Hinweis zu Bodendenkmalen

- Die Signatur „Bodendenkmal“ (siehe Zeichenerklärung - ohne Normencharakter) kennzeichnet einen Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Absatz 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- Informationen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen können bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, eingeholt werden.

- Die Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verflechtung erteilt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
 - 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, Ausnahmeweise 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).
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
 - Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind maximal 2 WE zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
 - Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Höhe der Gebäude:
 - gilt für Baufeld: 1 und 2 - Traufhöhe: 7,00 m - Firsthöhe: 12,00 m
 - gilt für Baufeld: 3 bis 7 - Traufhöhe: 4,00 m - Firsthöhe: 9,50 m

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhenlage der geplanten Planstraße B und die HH-N Höhen.

Bezugspunkt für Baufeld 3 (ausgenommen 3.1 und 3.2), 4 und 5: Höhenlage der Straßenmitte der anliegenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße B.

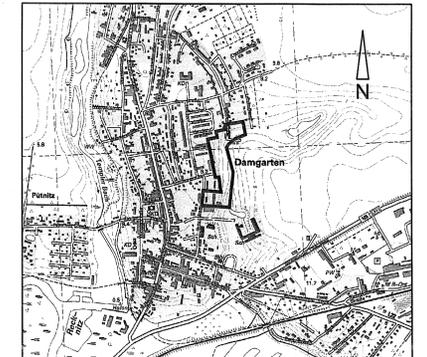
Bezugspunkt für:

 - Baufeld 1 und 2: 9,20 m über HN
 - Parzellen 3.1 und 3.2: 8,50 m über HN
 - Baufeld 7: 5,50 m über HN
 - Baufeld 8: 6,50 m über HN

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über den angegebenen Bezugspunkten zulässig.
- Stellplätze und Garagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind in den Baufeldern 1 bis 5 nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, die an der jeweiligen Verkehrsfläche, ausgenommen Rad- und Gehwege, grenzt.
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V
 - Dächer:
 - gilt für alle Baufelder: ausschließlich Sattel-, ausschließlich Walmd- oder Krüppelmähdach, ausschließlich Dachziegel, Dachstein, Farbe: ausschließlich rot, anthrazit, Dachneigung: 25° - 50°
 - Fassadengestaltung:
 - ausgeschlossen Putz oder Verblendenwerk, Kombinationen sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebenanlagen.
- Einfriedigungen § 86 LbauO M-V
 - Einfriedigungen sind nur als Holzränder oder Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind Maschendraht oder Stabgitterzäune gestattet. Die Höhe der Einfriedigungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
- Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB
 - Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Quereinweisung der Fahrbahnabläufe zu den Straßenabläufen zu führen. Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.
- Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB
 - Die zu erhaltenen Bäume müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Gehölzen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Stadt Ribnitz-Damgarten, Bebauungsplan Nr.62 gemäß § 13a BauGB für das Wohngebiet „Am Radesoll“

erstellt am : 01. Februar 2010
geändert : 06. Mai 2010
geändert : 12. Januar 2011
geändert : 16. Februar 2011
geändert : 31. März 2011



Übersichtplan - M: 1:10000
Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAV-MV)

Gemarkung Damgarten, Flur 1
Flurstück: 922/11, 931 thws., 1057/7 thws., 1302/5 thws., 1307, 1308, 1309 thws., 1310, 1344/11, 1344/53, 1344/72, 1344/73 thws., 1724

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16, Zul.Nr.0541-94-1-0