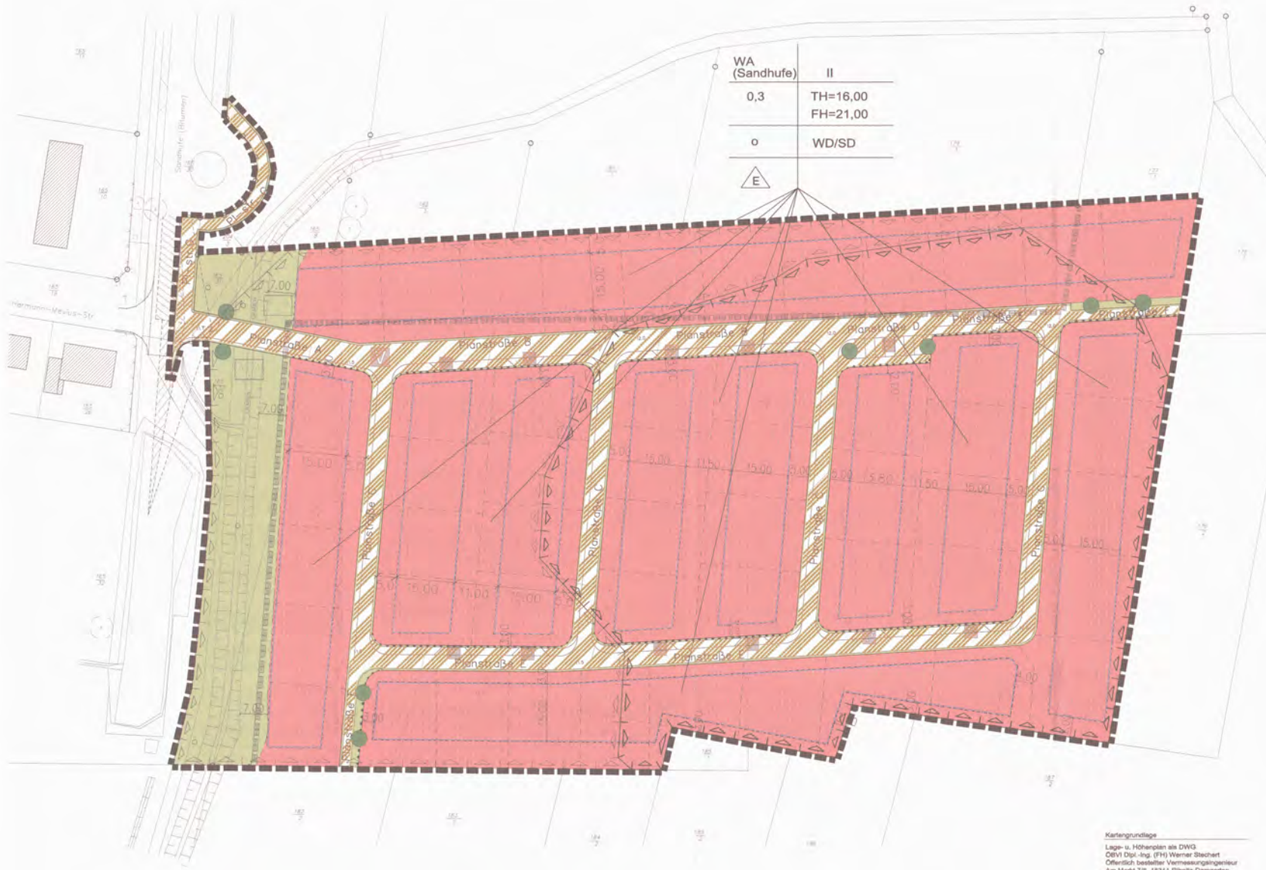
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet Sandhufe II" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Gemarkung Ribnitz, Flur 11, Flurstücke 177/2, 179/2, 179/4, 181/2, 182/4, 183/1, 184/1 sowie Teilstücke aus 165/30, 165/31, 165/32, 177/1, 204/3

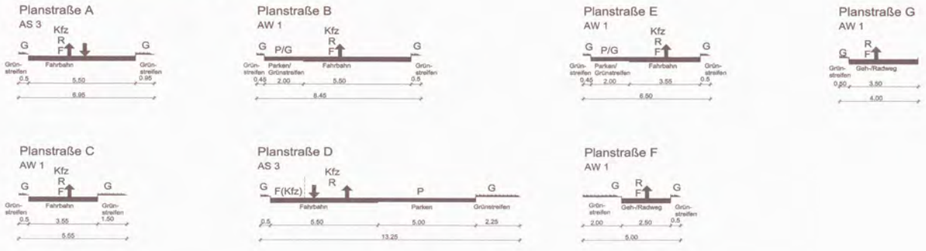
TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S.466)
in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom
18. Dezember 1990



STRASSENPROFIL (M 1:100)



LEGENDE

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Feststetzungen		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (2) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)		
0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß	§§ 16 und 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH=16,0	Traufhöhe 16,0 m ü. HN als Höchstmaß	§§ 16 und 18 BauNVO
FH=21,0	Firsthöhe 21,0 m ü. HN als Höchstmaß	§§ 16 und 18 BauNVO

Baugebiet/ Teilgebiet	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone (Angegebene Trauf- u. Firsthöhen Angabe in m ü. HN)
GRZ	Traufhöhe / Firsthöhe	
Bauweise	Dachform	
Bauweise		

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
ö	Grünflächen öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrabung (Graben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- neue Flurstücksgrenzen
- 160/4 vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- 12.0 Höhenangabe in: m über HN
- 0,50 Bemassung
- WD Walmdach/Krüppelwalmdach
- SD Satteldach
- Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 29
- freizuhaltendes Sichtfeld Anfahrsicht Annäherungssicht
- F Fußgänger
- Kfz Kraftfahrzeug
- R Radfahrer
- G Grünstreifen
- P Parkstreifen/Parkbucht

III. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Bodendenkmalen, 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 Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt.
Deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DschG M-V].

Aufgrund von § 10 BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten der Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet Sandhufe II" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung erlassen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 8 und § 4 Abs. 2 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet [(WA) Sandhufe]
Es sind folgende Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2, 4 und 5 BauNVO werden in den Baugebieten ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§16-21 BauNVO)
Im Baugebiet wird das Höchstmaß der Wohnungen mit zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Terrassen (auch aufgeständerte) Vordächer etc. bis max. 2,00 m ist zulässig. Technische Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entsprechend Erfordernis auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig. Ein Überschreiten der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Verkehrsflächen/Stellplätze/freizuhaltende Sichtfelder/Grundstückszufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)
In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind ausgewiesene Bereiche verkehrsberuhigt.

Innerhalb der Sichtbereiche (Annäherungssicht und Anfahrtssicht) an Kreuzungen und Einmündungen sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,70 m Höhe ab OK Fahrbahn sowie Grundstückszufahrten unzulässig.
Notwendige Zufahrten sind auch über straßenbegleitende Grünflächen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Stellplätze sind mit einem hohem Versickerungsgrad so auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Rasenwaben, Ökopflaster bzw. drainagefähiges Material), dass Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann. Totale Versiegelung der Stellplätze durch Beton oder Bitumen/Asphalt ist ausgeschlossen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche ist Zier-Birne (Pyrus calleryana Chanticleer) anzupflanzen.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,45 m betragen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 3 und 4 Bau GB

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 39.561,0.
Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten einbezogen werden.
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2.1 Fassadengestaltung
Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich zulässig: geputzte Oberflächen. Oberflächen mit einer klinkersichtigen Verkleidung sowie deren Kombinationen. Als Sockelhöhe ist max. 0,50 m über OK Straße zulässig.

2.2 Dachform/Dachgestaltung bzw. -ausbildung
Als ausschließlich zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer (DN 20° - 50°) festgesetzt.
Bedachungen sind ausschließlich in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wintergärten können auch mit Pultdach sowie Flachdach mit geringerer Dachneigung und anderen Dachdeckungsmaterialien gestaltet sein.

2.3 Einfriedungen
Ausschließlich zulässig sind Hecken und begrünte Holz- und Gitterzäune mit max. 1,50 m Höhe, zum Straßenraum wird eine Maximalhöhe von 1,20 m festgesetzt.

Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmale
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.
Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale, 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 Eingriffes zu tragen.

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 evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194 [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 die 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.

3.2 Sonstige Hinweise
Die Sammlung von Restmüll hat so zu erfolgen, dass einer Weiterverbreitung von Gesundheitsschädlingen nicht Vorschub geleistet wird.

Zu Verfahrensvermerke

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2009 bis zum 25.08.2009 nach § 4a (3) BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.07.2009 im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde bei der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Des weiteren ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, 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.

Ribnitz-Damgarten, 01.09.2009

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2009 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, 01.09.2009

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.07.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtblatt erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2013

Ribnitz-Damgarten, den 01.03.2013 Bürgermeister

Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Plananzeige vom 15.03.2013

Ribnitz-Damgarten, den 01.03.2013 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.04.2013 bis 08.05.2013 statt.Der ortsübliche Hinweis erfolgte durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtblatt am 26.03.2013

Ribnitz-Damgarten, den 01.04.2013 Bürgermeister

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 26.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, den 01.08.2013 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hohe Frist von einem Monat wurde gesetzt.

Ribnitz-Damgarten, den 01.08.2013 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.09.2013 bis zum 04.10.2013 zu jedermanns Einsicht während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen.
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, durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt am 04.08.2013 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.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2013 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 31.08.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Katasterkarte (KAR) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2580 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 31.08.2009 ÖbVI

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und entsprechend den Abwägungsbeschluss beschlossen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009 Bürgermeister

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 28.08.09 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.08.09 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den 28.09.2009 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, den 28.09.2009 Bürgermeister

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt sowie Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.10.09 durch Veröffentlichung im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.09.2009 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den 23.09.2009 Bürgermeister

Maßstab 1 : 500 | Datum: 19. 08. 2009

Übersichtsplan - ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet Sandhufe" der Stadt Ribnitz-Damgarten

für das Gebiet "Sandhufe"
18311 Ribnitz-Damgarten

begrenzt:

im Norden durch das Grundstück des Krankenhauses der Boddenkliniken Ribnitz-Damgarten GmbH
im Osten und Süden durch offene Feldmark,
im Westen durch das Wohngebiet Sandhufe, Unland und offene Feldmark

Planungsgruppe Geburtig, Fischerstraße 12, 18311 Ribnitz-Damgarten