

SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.70, Wohnbebauung "Birkenstraße / Am Dorfplatz", Ortsteil Freudenberg

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 24.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 26.07.2010 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigenschreiben vom 18.08.2011 beteiligt worden.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 31 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 01.08.2011 bis zum 21.08.2011 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 14.07.2011.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.08.2011 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 41 BauGB aufgefordert.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretersitzung hat am 01.10.2011 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2012 bis zum 07.08.2012 nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abzugeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorzutragen werden können, am 21.07.2012 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.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.2012 gemäß § 4 II BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen 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 1:4000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz-Damgarten, 17.08.2012
Dipl.-Ing. (FH) A. Stechert
OVV
Am Markt 7 / 8
18311 Ribnitz-Damgarten
- Die Stadtvertretersitzung 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 29.08.2012 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 23.08.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 24.08.2012 gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.
Ribnitz-Damgarten, 30.08.2012
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.70 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 20.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzerrung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschien von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.70 ist mit Ablauf des 20.08.2012 in Kraft getreten.
Ribnitz-Damgarten, 17.08.2012
Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch rückwärtige Bereiche der Grundstücke „Birkenstraße 2“ und „Birkenstraße 3“ in Angrenzung an Waldfächen („Freudenberger Holz“)
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die „Birkenstraße“
- im Westen durch die Straße „Am Dorfplatz“

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 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.70 der Stadt Ribnitz-Damgarten für die Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:250 des Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Stechert Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Am Markt 7 / 8 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 81 58 01
vom: 28. Oktober 2010

Hinweis zu Bodendenkmälern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.70 liegt innerhalb eines großflächigen Bodendenkmals im Ortsteil Freudenberg. Für das Bauverfahren ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befristet werden, wenn die folgend aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der 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.

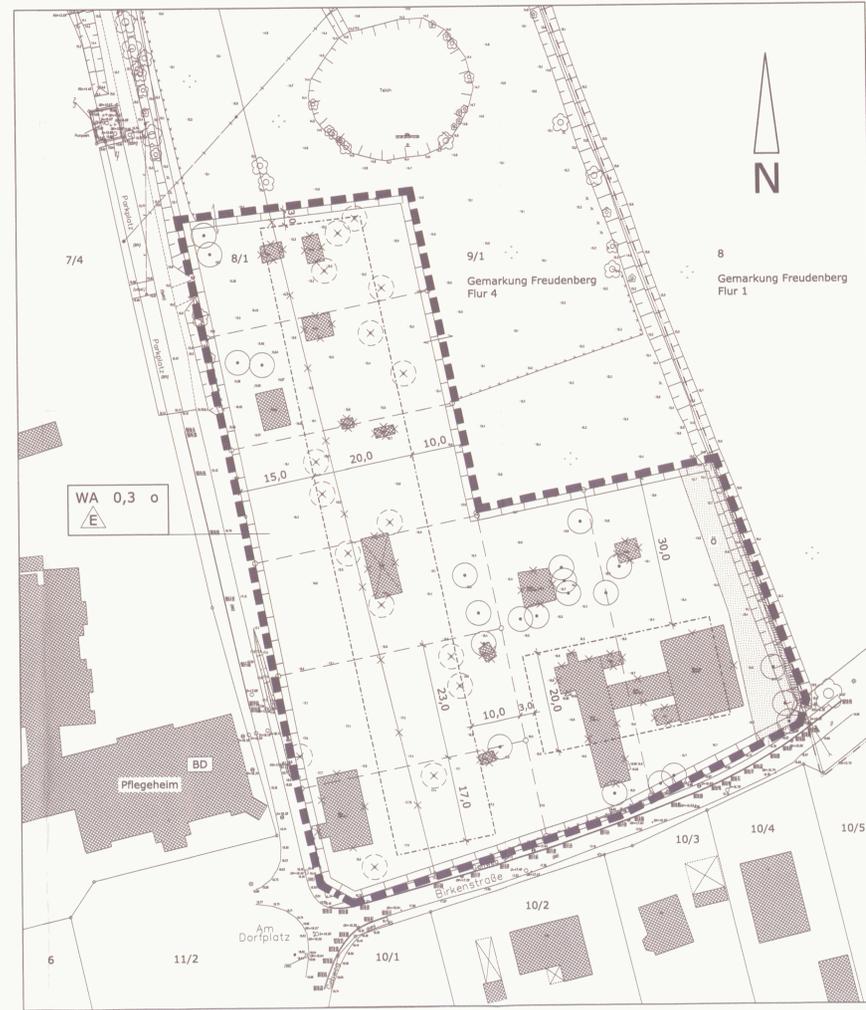
Hinweis zu Altlasten und Bodenschutz

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz - Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Erklärung der Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Bauweise (offen)
- Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche - Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)
Umgrünung eines Bodendenkmals
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2. ohne Normencharakter:

- Flurstücksbezeichnung**
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Parzellierungsvorschlag
Überhaken
Gebäude, vorhanden
zukünftig wegfallendes Gebäude
Zaun
Abnehmen von Bäumen
Baudenkmal - Beachtung des Umgebungsschutzes
Bemaßung in m
Geländehöhe in m über HN (Bestand)
Laubbaum, vorhanden
- Einfriedigungen** § 86 LBauO M/V
Einfriedigungen sind nur als Holzzaune oder Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind Maschendraht oder Metallgitter gestattet. Die Höhe der Einfriedigungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
- Niederschlagswasser** § 9 I Nr.14 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfallt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.
- 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

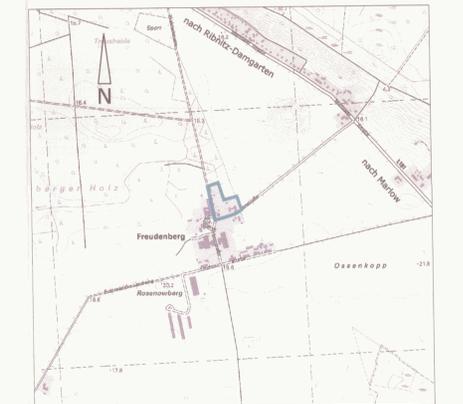
- Art der baulichen Nutzung** § 9 I Nr.1 BauGB
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
2.1 Höhe der Gebäude : gilt für alle Baufelder:
- Traufhöhe: 4,00 m - Firsthöhe: 9,50 m
- Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen :** § 9 I Nr.6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Garagen, Nebenanlagen:** § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
Überdachte 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, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.
- Gestaltung der Gebäude** § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
3.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegeloptik, 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.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den Bebauungsplan Nr.70 Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg

Bearbeitungsstand: 25. Juli 2011
geändert: 11. Okt. 2011
geändert: 27. April 2012
geändert: 26. Juli 2012

KOPIE



Übersichtsplan - M:1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Freudenberg, Flur 4
Flurstück: 8/1 tlw., 9/1 tlw.

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: LK M-V-V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 - mail: planung@ax-w.de

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau