

SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DIE I. ERGÄNZUNG UND I. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR.8

gemäß § 13a BauGB für die Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Damgartener Chaussee“
- im Osten durch eine Mischbauzone (Tankstelle / Einkaufsmarkt) und Umland
- im Süden durch die Bahnanlage
- im Westen durch vorhandene Bebauung der „Gothold - Ephraim - Lessing - Straße“

Es gilt die Bauordnungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

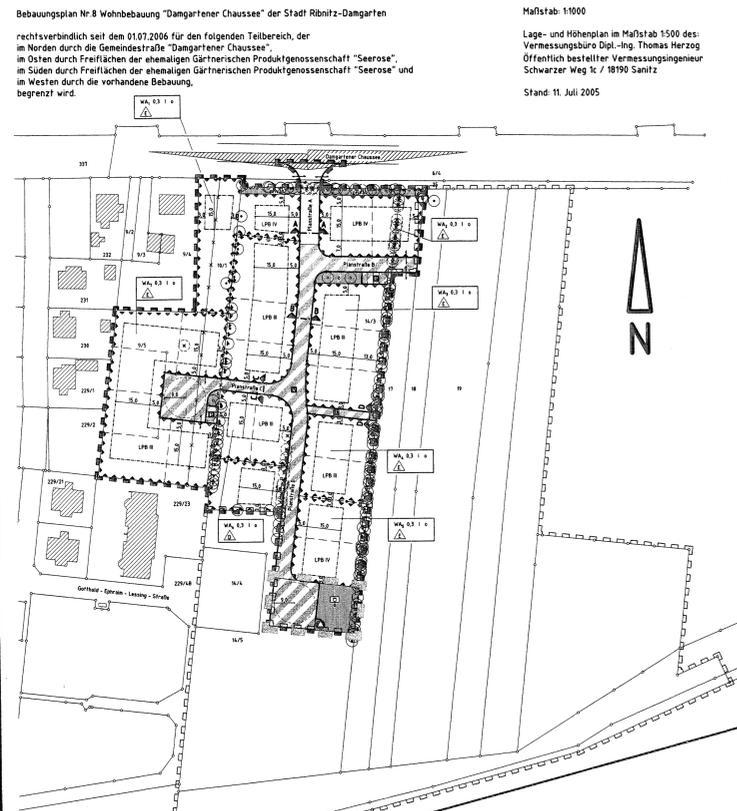
Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau-MV) vom 18. April 2005 (GVBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über die I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 der Stadt Ribnitz-Damgarten für die Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“ 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. Thomas Herzog Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Schwarzer Weg 1c / 18190 Sanitz Tel.: 03 82 09 / 8 04 80
Flurkartenstand: 29. März 2007

Verfahrensvermerk:

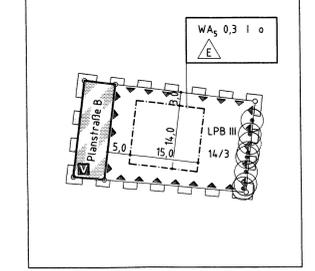
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.06.2006. Die Begründung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrufen im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 24.06.2006 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2006
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 20.06.2007 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 im beschriebenen Verfahren nach der Regelung des § 13a BauGB durchzuführen.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigenschreiben vom 11.07.2007 beteiligt worden.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 31 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 21.07.2007 bis zum 02.08.2007 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abrufen im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 02.07.2007.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 41 BauGB aufgefordert.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 22.07.2007 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfungsberichte sind mitgeteilt worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung 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, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.2007 gemäß § 41 BauGB erneuert Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes am 20.05.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2580 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz-Damgarten, 08.09.2008
Dipl.-Ing. Herzog, OVI
Schwarzer Weg 1c
18190 Sanitz
- Die Stadtvertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Anregungen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2007 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 03.10.2007 beschlossen. Die Begründung der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.10.2007 gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ribnitz-Damgarten, 21.10.2007
Der Bürgermeister
- Die Satzung der I. Ergänzung und I. Änderung 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 03.10.2007 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 Fallfrist und Erösung von Schadensersatzansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 ist mit Ablauf des 03.10.2007 in Kraft getreten.
Ribnitz-Damgarten, 06.11.2007
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



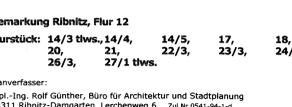
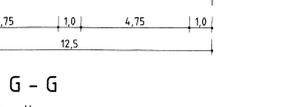
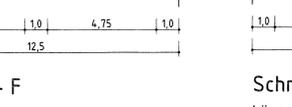
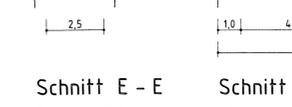
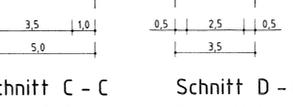
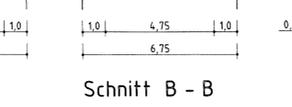
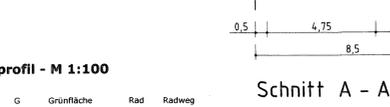
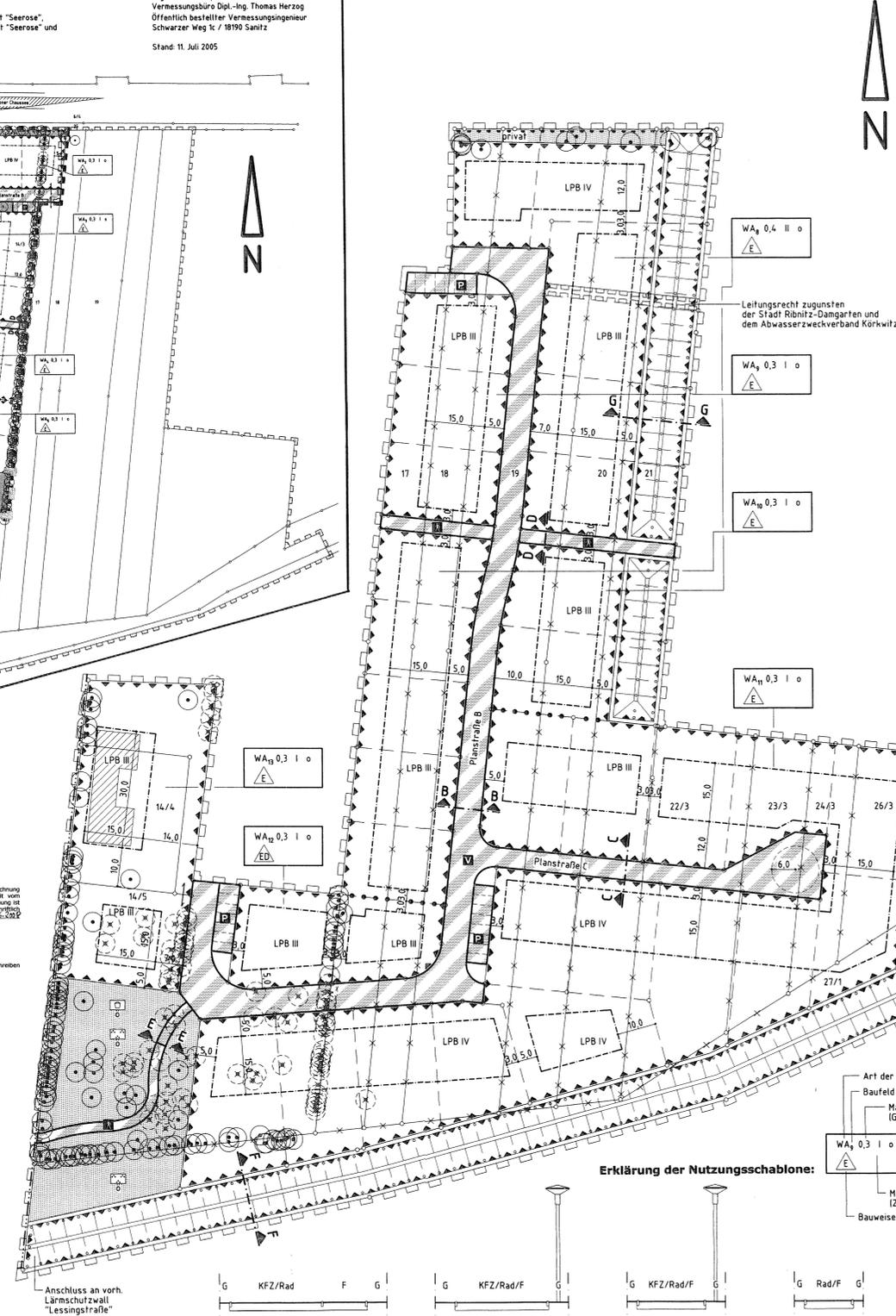
Teil A: Planzeichnung - M 1:500

hier: I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8



Teil A: Planzeichnung - M 1:500

hier: I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.8



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
- 0,3 Grundflächenzahl §§ 16,17,19 BauVO, § 9 I Nr.1 BauGB
- I Zahl der Vollgeschosse §§ 16,18,20 I BauVO
- offene Bauweise § 22 II BauVO, § 9 I Nr.2 BauGB
- nur Einzelhäuser zulässig § 22,23 BauVO, § 9 I Nr.2 BauGB
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22,23 BauVO, § 9 I Nr.2 BauGB
- Baugrenze § 23 I BauVO, § 9 I Nr.2 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 I Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung § 9 I Nr.11 BauGB
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 I Nr.4, 11, VI BauGB
- Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung § 9 I Nr.15 BauGB
- privat Private Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Anpflanzen von Bäumen § 9 I Nr.25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen § 9 I Nr.25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 I Nr.25a BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 I Nr.21, VI 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 der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.8 § 9 VII BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 § 9 VII BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 IV, § 16 V BauVO

2. ohne Normencharakter:

- 22/3 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, alt
- Flurstücksgrenze, neu / Parzellierungsvorschlag
- Überhang
- Flurgrenze
- Bezeichnung eines Baufeldes
- WA₃ Lärmpegelbereich III
- Gebäude, vorhanden
- Sichtdreieck
- Lärmschutzwall
- Abnehmen von Bäumen
- Wendehammer

Teil B: Textliche Festsetzungen Bereich der I. Ergänzung

- Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
 - 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, Gartenbetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauVO).
- Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauVO
 - Höhe der Gebäude:
 - gilt für Baufeld: 8
 - Firsthöhe: 14,00 m
 - gilt für Baufeld: 9 bis 13
 - Traufhöhe: 3,80 m Firsthöhe: 9,00 m
 - Höhen als Höchstmaß:
 - Bezugspunkt für Baufeld 8 : 7,00 m über HN
 - Bezugspunkt für Baufeld 9 : 7,25 m über HN
 - Bezugspunkt für Baufeld 10 : 6,85 m über HN
 - Bezugspunkt für Baufeld 11 : 6,50 m über HN
 - Bezugspunkt für Baufeld 12 : 6,70 m über HN
 - Bezugspunkt für Baufeld 13 : 6,80 m über HN
- Bauweise:
 - offen § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO
- Garagen, Nebenanlagen:
 - § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauVO
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVO sind nur rückwärts der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, die an der jeweiligen Verkehrsfläche, ausgenommen Rad- und Gehwege, grenzt.
 - Im Baufeld 9 sind ausnahmsweise Stellplätze zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze zulässig.
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LbauO MV
 - Dächer:
 - gilt für alle Baufelder: ausschließlich Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegel, Dachsteine, Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit
 - gilt für Baufeld: 8
 - 35 - 50° Dachneigung - Hauptdach, gilt für Baufeld: 9 bis 13
 - 25 - 50° Dachneigung - Hauptdach, Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Fassadengestaltung:
 - ausgeschlossen Putz oder Verbundmauerwerk, Kombinationen sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebenanlagen.
- Einfriedigungen § 86 LbauO MV
 - Einfriedigungen sind nur als Holzzaun oder Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht 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 Quereinläufe der Fahrbahnabläufe zu den Straßenabläufen zu führen. Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.
- 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,ext} zu verwirklichen:

Lärmgebiet	Mindest-Schalldämmmaße R _{w,ext} der Außenbauteile für (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
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 ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hauswirtschaftsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

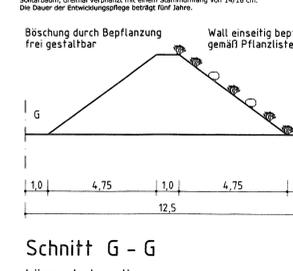
Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB III und IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. R_{w,ext} der Gesamt-Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungseinrichtung) ist zu gewährleisten.

- 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.
- Bepflanzung § 9 I Nr.25 BauGB
 - Heckenpflanzung: Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzungen (Qualität: 3-triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen. Die Pflanzliste der Wallbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wallbepflanzung - Kronenbepflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Berberis (Dunberg) 'Atropurpurea' Nana	Berberis, Nana	2x verpflanzt	20 %
Hypericum x moserianum	Johanniskraut	2x verpflanzt	20 %
Rosa rugosa	Rosenhäutchen	Strauch 3-triebig	20 %
Salix repens argentea	Sand-Kraich-Wedde	Strauch 4-triebig	20 %
Symphoricarpos x Chamaeli 'Hanscock'	Niedrige Besenrose	Strauch 4-triebig	20 %
gesamt 100 %			

- Kompassation § 9 Ia BauGB
 - Die zu erhaltenen Gehölze müssen auf einer Fläche von 4.000,00 m² in der Gewässersohle Flur 13, Flurstück 159 die Neuanlage einer Strauchhecke zu realisieren. Die Pflanzliste hat einen Gehölzanteil von 100 % zu betragen. Anzugeben sind Ort, Datum, Name, Qualität, Höchstmaß. Die über die Entschöpfungsbilanz beträgt fünf Jahre.



Teil B: Textliche Festsetzungen Bereich der I. Änderung (umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8)

- Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauVO
 - Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauVO wird nicht ausgeschlossen.
- Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen:
 - § 9 I Nr.6 BauGB
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LbauO MV
 - Dächer:
 - gilt für alle Baufelder: ausschließlich Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegel, Dachsteine, Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit

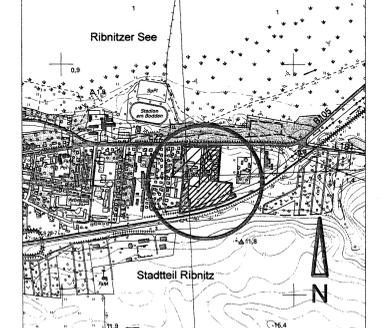
Hinweis zu Bodendenkmälern

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 MV 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 MV (zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG-MV)) 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 Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Stadt Ribnitz-Damgarten I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 gemäß § 13a BauGB für die Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“

Übersichtsplan 1:10000
entstellt am: 02. Juli 2007
geändert: 07. Nov. 2007
geändert: 09. Juni 2008 / 22. Sept. 2008



© Geoblastenplan (Karten und Luftbilder):
Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAV-MV)

Gemarkung Ribnitz, Flur 12
Flurstück: 14/3 tws., 14/4, 14/5, 17, 18, 19, 20, 21, 22/3, 23/3, 24/3, 26/3, 27/1 tws.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Lerchenweg 6, Z.Nr. 694-94-1-d