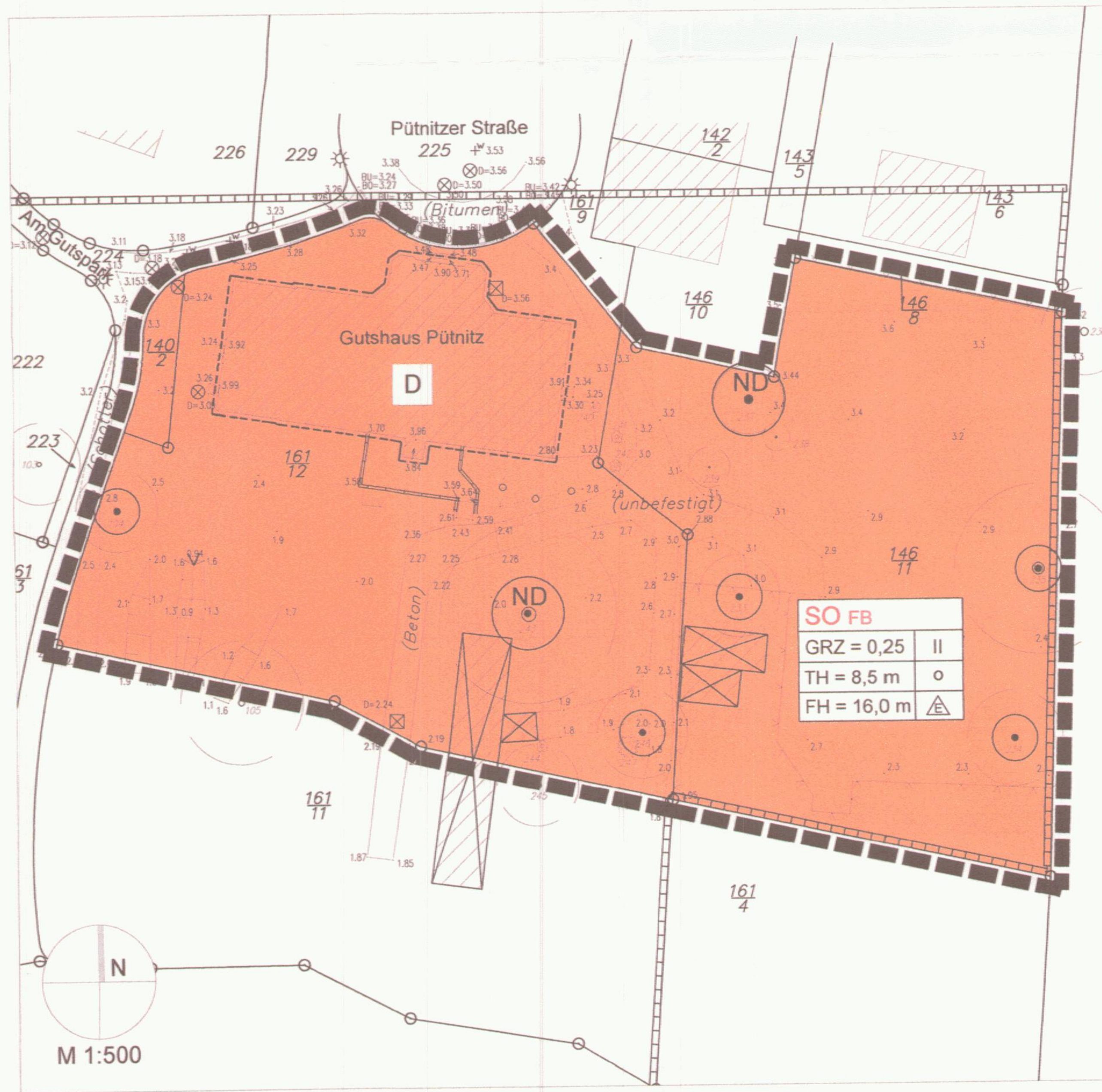
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohngebiet Pütnitz" der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 13 a BauGB

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die geänderten Festsetzungen sind rot bzw. farbig dargestellt!

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO

SO FB	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Ferienwohnungen und Beherbergung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

-------	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

	Bindung für Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
ND	Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes - Naturdenkmal	§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB

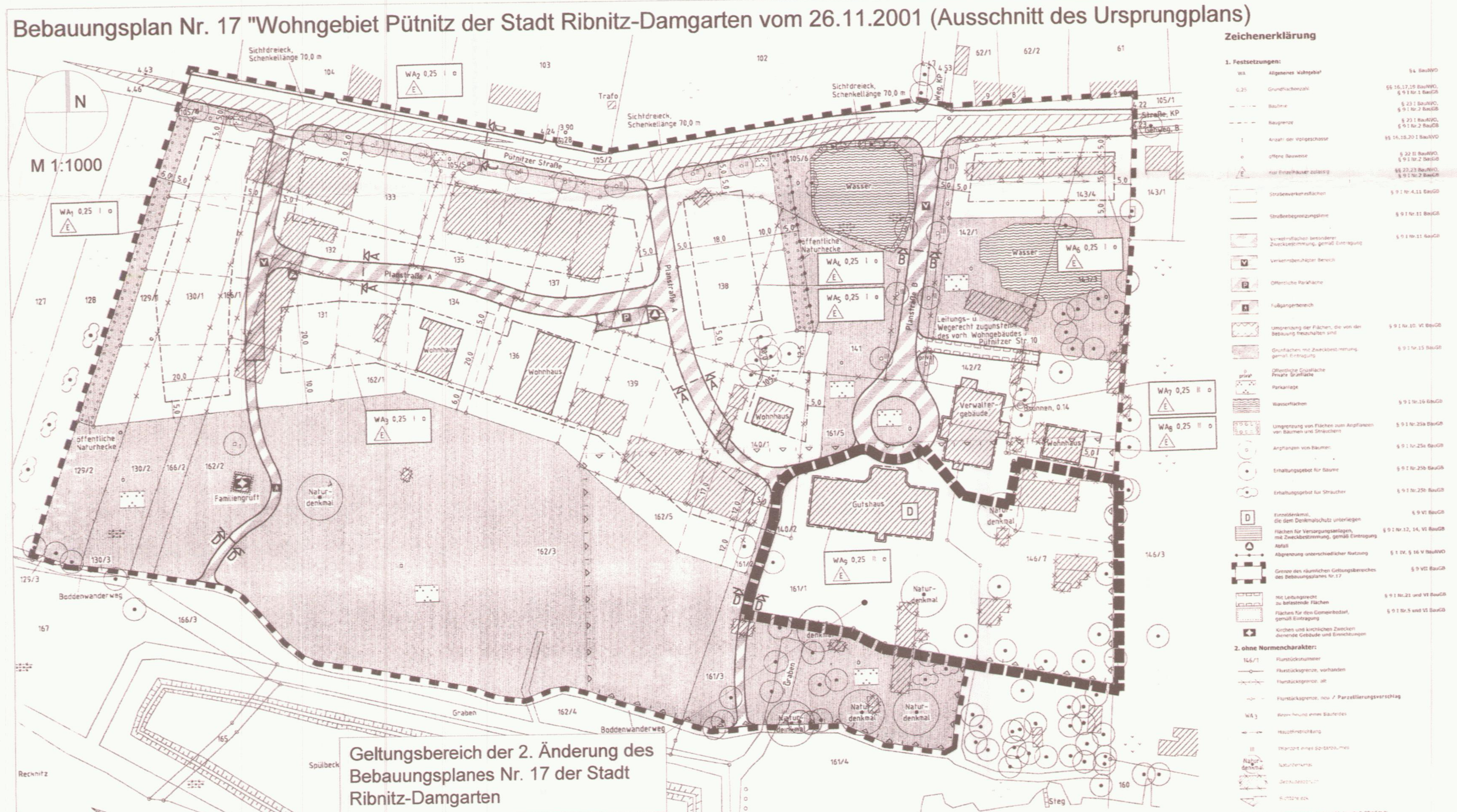
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des BP Nr. 17	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

	Gebäudebestand	146/11	Flustücksbezeichnung
	Abriss bestehender Gebäude	3.4	aufgemessene Geländehöhe
	Grenzpunkt, vermarkt		Nutzungsabrenzung
	Grenzpunkt, unvermarkt		Zaun
238	Baumbestand mit Baumnummer		Mauer
	Böschung		Laubbaum / Nadelbaum
⊗ / ⊠	Kanaldecke (Schacht) rund / eckig		

Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet Pütnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 26.11.2001 (Ausschnitt des Ursprungplans)



Hinweis zu Immissionen

Die von den ländlichen Nutzflächen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind bei Unerheblichkeit hinzunehmen.

Hinweis zu Bodendenkmalen

1. 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 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). 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 Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf, eingeholt werden.
2. Für 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ : 0,25

2.2 Zahl der Vollgeschosse : I / II

2.3 Höhe der Gebäude : gilt für Baufeld: 1, 2, 3, 4, 5 und 6
- Traufhöhe : 3,50 m - Firsthöhe : 9,50 m

gilt für Baufeld: 7 und 8
- Traufhöhe : 5,75 m - Firsthöhe : 13,00 m

gilt für Baufeld: 9
- Traufhöhe : 8,50 m - Firsthöhe : 16,00 m

Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

2.4 Bauweise : offen — § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer : nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, mit 35 - 50° Dachneigung, Dachziegel, Dachsteine / Farbe: nur rot, rotbraun, anthrazit
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude außer für Carports.

3.2 Fassadengestaltung : ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk, Kombinationen sind zulässig

3.3 Sockel : max. 50,0 cm, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

3.4 Garagen : ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk

3.4.1 Garagen, Carports : Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.

4. 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: 3x 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.

5. Einfriedungen — § 86 LBauO M/V

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht zulässig.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken sind Bebauungen, Einfriedungen und der Bewuchs nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn zugelassen.

7. Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen geführt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler in die Recknitz.

8. 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.

PRÄAMBEL

Die Satzung über die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet Pütnitz" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserlerleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANUNGSGRUNDLAGE UND KATASTERMÄßIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert Rostock/ Ribnitz-Damgarten (ÖBVI) vom Mai 2011 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom Mai 2011 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topgraphische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAiV M-V) .

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung: Die rot geschriebenen Festsetzungen ergänzen diejenigen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17.

Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet "Ferienwohnungen und Beherbergung" nach § 11 BauNVO dient der Schaffung von Ferienwohnungen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes.

Zulässig sind:
- Ferienwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Veranstaltungssäle in funktioneller Einheit mit vorgenannten Nutzungen
- Betreiber- bzw. Bedienstetenwohnungen.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

Bodendenkmale

Die Signatur "Bodendenkmal" (siehe Planzeichenerklärung) kennzeichnet einen Teil eines Bereiches, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff). 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.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.06.2011. . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 04.07.2011 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 22.06.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2011 bis zum 15.08.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 04.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätend geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 am Mai 2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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: 5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 05.09.2011

[Unterschrift] Vermesser (ÖBVI)

Fortsetzung VERFAHRENSVERMERKE

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der ~~Bürger~~ Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 14.09.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.09.2011 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, 19.09.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

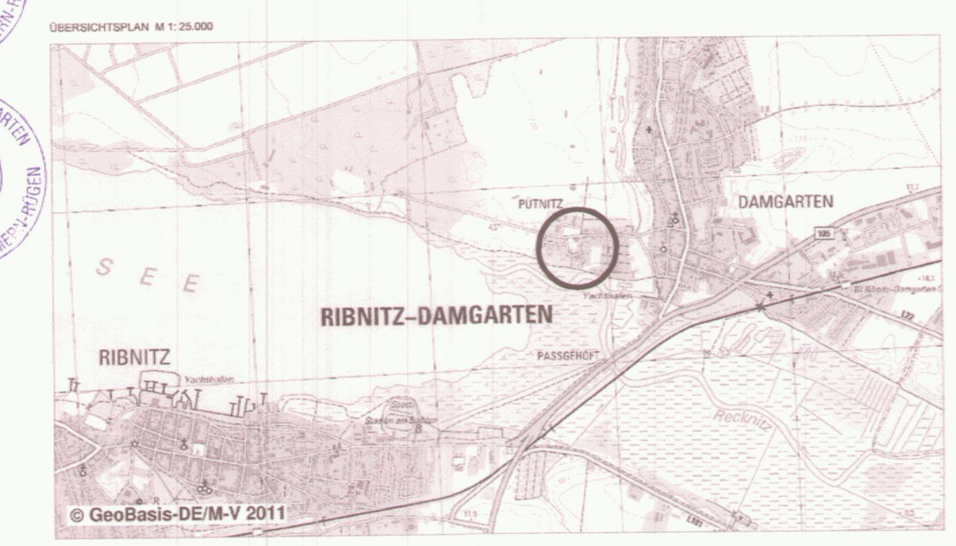
9. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 30.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.09.2011 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 05.10.2011

i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

KOPIE

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



PROJEKTNAME 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet Pütnitz" der Stadt Ribnitz-Damgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB		
PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung		PLANNUMMER 1.0
MASSSTAB 1 : 500	DATUM 18.08.2011	BEARBEITUNG Wagner / Schlenz
AUFTRAGGEBER Stadt Ribnitz-Damgarten Am Markt 1 18302 Ribnitz-Damgarten		

PLANVERFASSER
wagner Planungsgesellschaft
Stadtumbau . Stadtentwicklung . Tourismus
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de