

SATZUNG DER STADT RIBNITZ - DAMGARTEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS PLANES NR.25 Wohnbebauung am Mühlenberg

I. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 246 a Abs. 1, Ziffer 3 BauGB sowie § 1 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und nach § 86 des Landesbaugesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS M-V Gl.Nr. 2130) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung vom **02.08.97** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus dem Text zur 1. vereinfachten Änderung zum B-Plan Nr. 25, erlassen.

§ 1

Textliche Festsetzungen

- Baufeld WA 1.1 Das südlich gelegene Baufeld an der Planstraße C ist für die Errichtung eines Dreifamilienhauses zu nutzen und in WA 1.3 (0,4 II 0) zu verändern.
- Baufeld WA 3 Die ausgewiesenen Baugrenzen sind zu erweitern. Der westlich gelegene Fußweg ist als Auslieferung Planstraße D mit Ein- und Ausfahrtsweg von der Planstraße B auszubilden. Die Stellplätze dieser Straße zu erschließen. Die südliche Straßengrenze dieser Straße zu erschließen. Die südliche Straßengrenze dieser Straße wird in Bereich des Kurvenradius WA 3 nach Süden verlagert, zur Aufnahme von Kurvenradien, Grünflächen und eines Gehweges.
- Baufeld WA 1.2 Die Baugrenzen der ausgewiesenen Baufelder sind in Nord-Südrichtung als durchgehendes Feld zu verändern. Es werden keine Garagenstände festgelegt.
- Für die Baufelder WA 1.3 und WA 2.3 wird als Höhenfestpunkt OKF die OK Heinrich-Thomas-Straße festgesetzt. Auf Grund des Geländes sind in den Baufeldern WA 1.3 und WA 2.3 die freilegenden Kellergeschosse für Wohnzwecke zu nutzen.

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.07.97** zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Ribnitz-Damgarten, **25.08.97**

2. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 4 Abs. 1 BauGB-Maßnahme in der Zeit vom **03.08.97** bis zum **03.09.97**. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am **03.08.97** durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ribnitz-Damgarten, **25.08.97**

3. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus dem Text wurde am **02.08.97** von der Stadtvertretung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Ribnitz-Damgarten, **25.08.97**

4. Die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus dem Text wird hiermit ausgesetzt.

Ribnitz-Damgarten, **25.08.97**

5. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu verlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am **02.08.97** ortsüblich bekannt gemacht worden. Von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Verletzung sowie auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Satz 2 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist am **22.09.97** in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, **25.08.97**

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretungsversammlung vom **02.08.1993**. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am **23.08.1993** ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für die Auslegung und die Ausführung zuständige Behörde ist gem. § 346a I Nr. 1 BauGB die amtspezifische Behörde, die die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am **03.08.1997** ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 I Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom **03.08.1997** bis zum **03.09.1997** durchgeführt worden; die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretungsversammlung ist durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am **02.08.1997** ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.07.1997** zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
5. Die Stadtvertretungsversammlung hat am **02.08.1997** die vor- und nachgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und in dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Protokolle sind als folgt bekannt gemacht worden.
6. Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom **03.08.1997** bis zum **03.09.1997** in der Öffentlichkeit ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am **03.08.1997** durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.07.1997** zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
8. Der katastrale Bestand am 29.01.1996 in Geländebereich gilt als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerstätten der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung der Angaben der Katastraltabelle durch den Katasteramt vorliegt. Begründung: Katasteramt Ribnitz-Damgarten, den 27.03.1996.
9. Die Stadtvertretungsversammlung hat, aufgrund der Auslegung, vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **02.08.1997** beschlossen. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden von der Stadtvertretungsversammlung in öffentlicher Sitzung am **21.08.1997** beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtvertretungsversammlung vom **21.08.1997** gebilligt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertretungsversammlung vom **02.08.1997** erlassen. Die Beschlüsse sind bekannt gemacht worden.
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 **02.08.1997** ortsüblich bekannt gemacht worden.
15. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Verletzung sowie auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Satz 2 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung am **22.09.97** in Kraft getreten.
16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom **03.08.1997** bis zum **03.09.1997** in der Öffentlichkeit ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am **03.08.1997** durch Abdruck im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht worden.
17. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.07.1997** zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
18. Die Stadtvertretungsversammlung hat in der Sitzung am **02.08.1997** einen satzungserweiternden Beschluß gefaßt.

Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros W. Stecher u. Partner Rostock, Mühlentstraße 10, 18069 Rostock vom 29.01.1996, M 1:500

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBI. I S.127)

Auswahl von Gehölzen für die Bepflanzung der Wallanlage

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Höhe in m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	4,6
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	4,5
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	4,5
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß	3,5
Viburnum lantana	Wilderer Schneeball	3,5
Craspedalpa leucophaea	Zwergweiger Weibdom	2,5
Prunus spinosa	Schöne	2,4
Ruscus aculeatus	Bronzebeere	2,3
Lonicera xylosteum	Heckenrosche	2,3
Rosa pratincola	Bibmalerose	2,3
Rosa carolina	Hurde-Rose	1,3

Einheimische Bäume für Anlage von Baumreihen

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Höhe in m
Carpinus betulus	Hainbuche	20-30
Acer carpinifolia	Felsenahorn	10-15
Sorbus aria	Mehlbirne	6-12

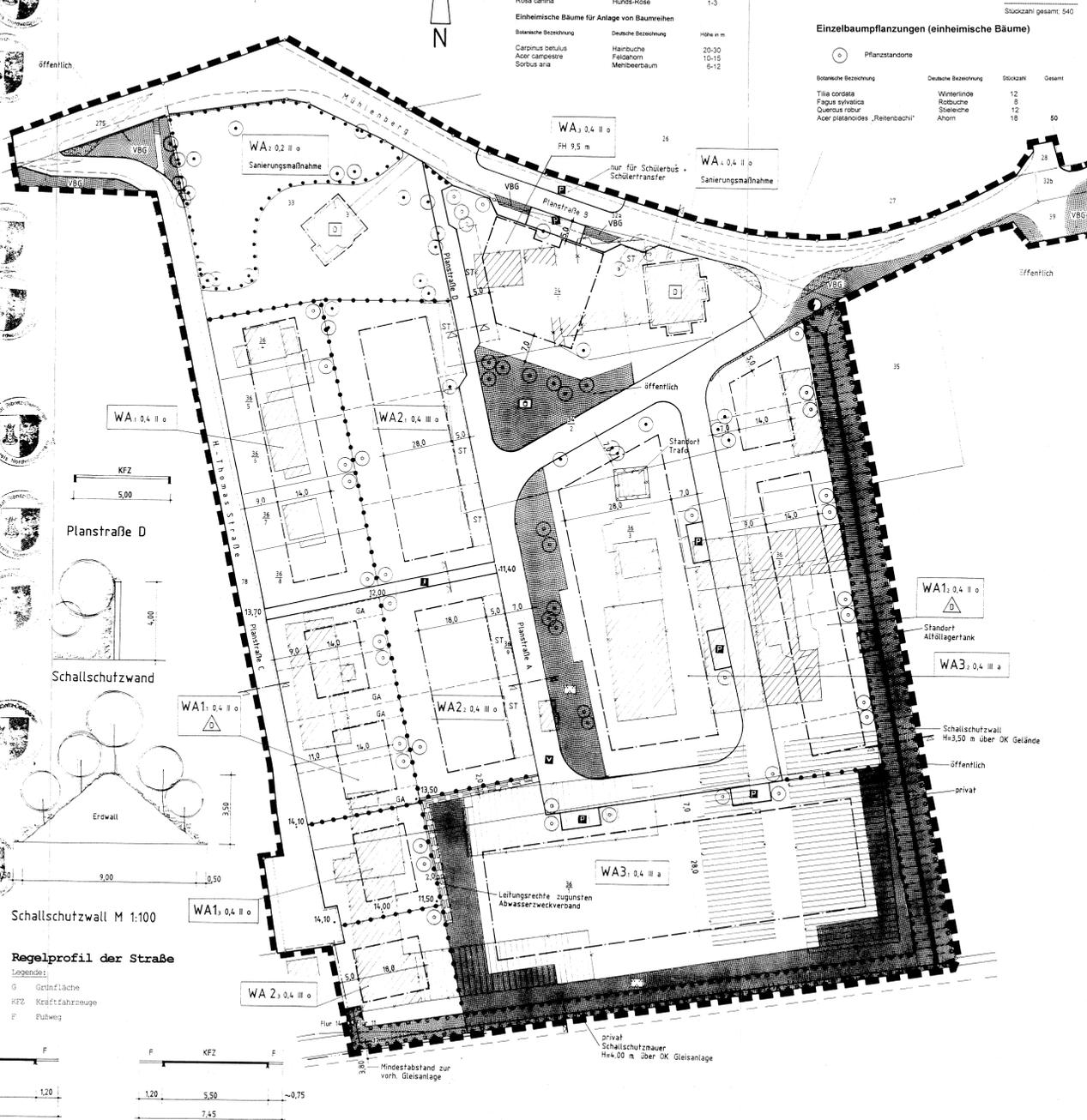
Pflanzschema Siedlungshecke

Nr.	Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Höhe in m	Stück je 20m	Stück pro 100m
1	Carpinus betulus	Hainbuche	20-30	1	6
2	Sorbus aria	Mehlbirne	6-12	2	12
3	Acer campestre	Feldahorn	10-15	2	12
4	Crataegus monogyna	Weißdorn	4-6	10	60
5	Corylus avellana	Haselnuß	3-5	8	48
6	Syringa vulgaris	Flieder	1,5	10	60
7	Viburnum lantana	Wilderer Schneeball	2-4	8	48
8	Prunus spinosa	Schöne	2-4	10	60
9	Cornus alba	Hornveilchen	1,5-3	15	90
10	Rubus idaeus	Himbeere	1-2	9	54
11	Rosa arvensis	Feldrose	1-2	15	90

Einzelbaumpflanzungen (einheimische Bäume)

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Stückzahl	Gesamt
Tilia cordata	Winterlinde	12	12
Fagus sylvatica	Rotbuche	8	8
Quercus robur	Stieleiche	18	18
Acer platanoides	Ahorn	12	60

Teil A: Planzeichnung M 1:500



für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die nördlichen Straßengrenzen der Straße des Friedens und des Mühlenbergs
- im Süden durch die nördliche Grenze der Deutschen Bahh AG
- im Westen durch die westliche Straßengrenze der Heinrich-Thomas-Straße und der östlichen Grenze des Flurstückes 96 der Flur 14, Gemarkung Ribnitz
- im Osten durch die westliche Grenze des Friedhofes und der südlichen Straßengrenze des Mühlenbergs

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl §§ 16,17,19 BauNVO, § 91 Nr.1 BauGB
- Baugrenze § 23 I BauNVO, § 91 Nr.2 BauGB
- II Anzahl der Vollgeschosse § 16,18,20 I BauNVO
- offene Bauweise § 22 II BauNVO, § 91 Nr.2 BauGB
- abwweichende Bauweise § 22 II BauNVO, § 91 Nr.2 BauGB
- Nur Doppelhäuser zulässig §22II BauNVO, §91 Nr.2 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 I Nr.11 BauGB
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung gem. Zintragung § 9 I Nr.11 BauGB
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkfläche, öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen gem. Zintragung § 9 I Nr.12 BauGB
- Elektrizität
- Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Zintragung § 9 I Nr.15 BauGB
- Spielplatz, öffentlich
- Sack-, privater Verkehrsbelag
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 I Nr.25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 I Nr.25a BauGB
- Erhaltungsgebot für Bäume § 9 I Nr.25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 I Nr.25b BauGB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 9 VI BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (ober- und unterirdisch) § 9 I Nr.4, 22 BauGB
- Stellplätze GA Garagen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 I Nr.21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG § 9 I Nr.24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Nr.3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 § 9 VII BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 IV BauNVO
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 I Nr. 10 BauGB

2. ohne Normencharakter:

- Flurstücknummer
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenze alt
- Flurstücksgrenze neu
- Sichtdreieck
- abzubrechende Gebäude
- WA1 Bezeichnung eines Baufeldes
- Fläche für Aufschüttung eines Erdwalls
- Schallschutzwand
- Stützmauer
- 1,20 Geländehöhe in Meter (NN)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 des Landesbaugesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.4.94 wird nach Beschließung durch die Stadtvertretungsversammlung vom **27.03.1994** und zur Gemarkung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet Wohnbebauung am Mühlenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung

WA 1	WA 2	WA 3
2.1 Grundflächenzahl GZ	0,40	0,40
2.2 Zahl der Vollgeschosse	II	III
	oberstes Geschoss ist Dachgeschoss	
2.3 Höhe der Gebäude FH	9,50 m	12,50 m
	Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg	
2.4 Bauweise	offen	offen abweichend (Gebäudehöhen bis 60m zulässig)
3. Gestaltung der Gebäude
 - 3.1 Dach: Ziegels- oder Betondachterlage, Hauptdachform Sattel-, Kruppel- oder Walmdach
 - 3.2 Fassaden: Hauptelemente Putz/Klinker, Kombinationen sind zulässig.
 - 3.3 Sockel: maximale Höhe über Gehweg 0,5 m, Bereich WA 2 maximale Höhe über Gehweg 1,0 m.
 - 3.4 Nebengebäude WA 1-3: Nebengebäude sind an OK Gebäuden hinsichtlich der Außengestaltung anzupassen. Carports sind zulässig.
4. Einfriedigungen, Einfriedigungen, Sichtdreiecke
 - 4.1 Einfriedigung
 - Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heizende Bäume in Form von Alleen oder als Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume sind nach dem Pflanzschema, in dem Art und Umfang der Bepflanzung im Bebauungsplan festgelegt sind, zu pflanzen.
 - Die Vorpflanzung sind als Rasen anzulegen und erhalten. Bäume, Blumen- und Staudenbeete.
 - Der Großteil der Fläche des Plangebietes ist zu erhalten.
 - Die zur Schutz der Bäume zu errichtenden Bäume müssen den gen. Wartungsbereich, d.h. den Kronenbereich und 1,5 m nach allen Seiten umfassen.
 - 4.2 Einfriedigungen
 - Die Einfriedigungen der Grundstücke sind mit Holz oder Maschendraht in Verbindung mit frei wachsenden Hecken oder Einzelnutzungen zulässig.
 - 4.3 Sichtdreiecke
 - Innerhalb von Sichtdreiecken sind die Einfriedigungen und der Bewuchs nicht höher als 0,70m über OK Fahrbahn zugelassen.
 - 4.4 Emissionschutz
 - Zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes sind in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 in II, u. III Geschoss der Gebäude folgende passive Schutzmaßnahmen vorzunehmen:
 - Schallschuttfenster Klasse 3 zur Baugrenze und auf der Gegenseite der Gebäude auf den Baugrundstücken parallel zum Lärmursprung
 - Anordnung von Schlaffrümen zur larmabgewandten Seite
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Bodendämmung
5.
 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Nr. V 4.2.1 untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und Funde und Fundstellen aus dem Planbereich des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Bauführer, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 1 Werktag nach Zugang der Anzeige.
 2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuelle Funde gem. § 11 DSchG Nr. V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.

Stadt Ribnitz-Damgarten 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 Wohnbebauung am Mühlenberg



Gemarkung Ribnitz, Flur 11, 14

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ribnitz-Damgarten ist das Planungsbüro: TWP-Ing. Ralf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung Bauhausstraße 17, 18069 Rostock