

SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.41 „Wohnbebauung Richtenberger Straße“

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch das ehemalige Gelände der Kraftverkehrsgesellschaft und die Straßenmeisterlei des Straßenbauamtes Stralsund
- im Osten durch einen Wildhandel
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001, BGBI. I Seite 3762) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert am 28.03.2001 (GVBl. S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.41 der Stadt Ribnitz-Damgarten für die „Wohnbebauung Richtenberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landkreises Nordvorpommern Kataster- und Vermessungsamt Außenstelle Ribnitz-Damgarten Damgartener Chaussee 40, Haus I 18311 Ribnitz-Damgarten

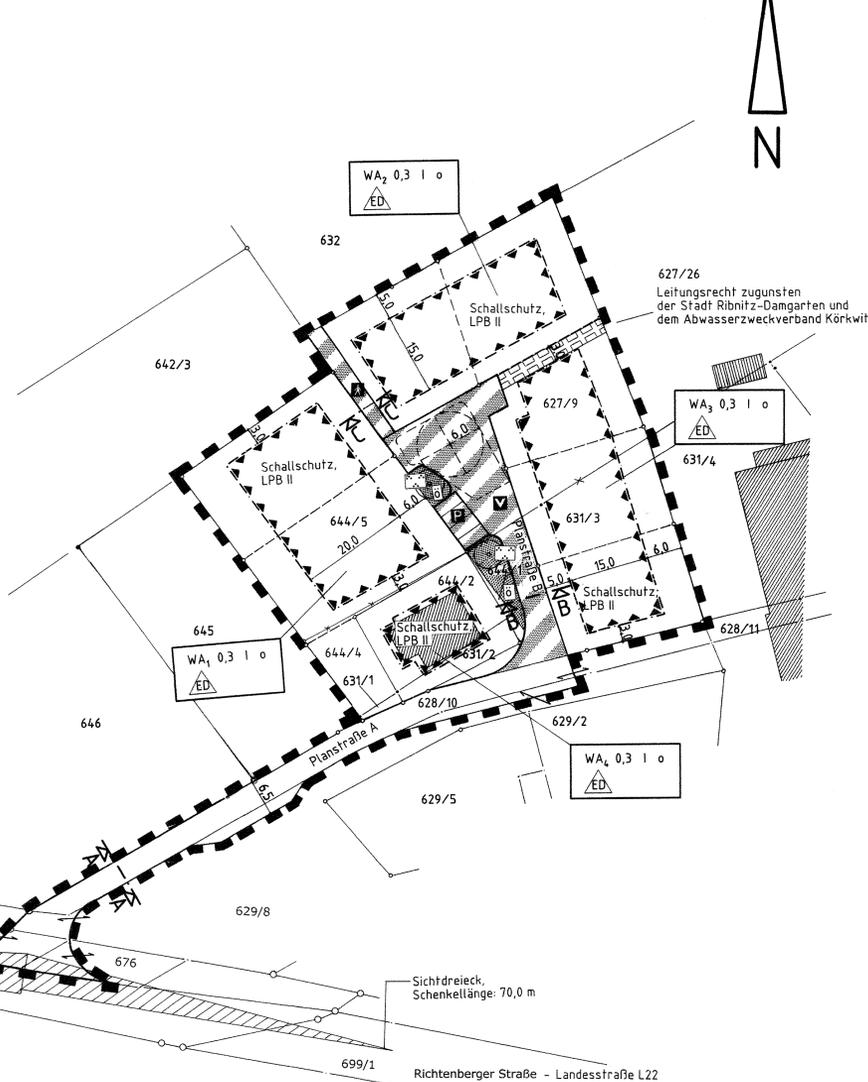
Maßstab der verwendeten Flurkarte: 1:1000

Hinweis zu Bodendenkmalen

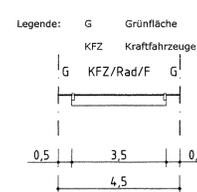
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter und Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V 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 M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14. Januar 1998, Seite 127 ff.) 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.

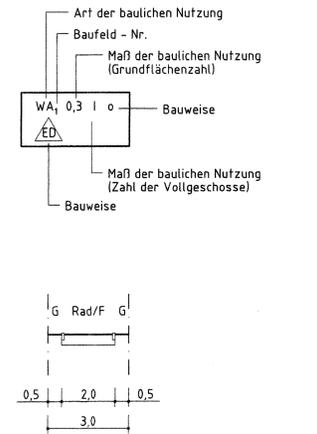
Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Regelprofil - M 1:100



Erklärung der Nutzungsschablone:



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeicherverordnung 1990:

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§§ 16,17,19 BauNVO, § 9 I Nr.1 BauGB
I	Anzahl der Vollgeschosse	§§ 16,18,20 I BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 II BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
---	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 I Nr.4,11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr.11 BauGB
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.11 BauGB
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche	
[Symbol]	Verkehrsberuhigter Bereich	
[Symbol]	Fußgängerbereich	
[Symbol]	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.15 BauGB
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche	
[Symbol]	Parkanlage	
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr.25a BauGB
[Symbol]	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 I Nr.21, VI BauGB
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)	§ 9 I Nr.24, IV BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.41	§ 9 VII BauGB

2. ohne Normencharakter:

[Symbol]	Flurstücksnummer
[Symbol]	Flurstücksgrenze, vorhanden
[Symbol]	Flurstücksgrenze, alt - mit Neuparzellierung entfallen
[Symbol]	Flurstücksgrenze, neu / Parzellierungsvorschlag
[Symbol]	Überhaken
[Symbol]	Gebäude, vorhanden
WA ₁	Bezeichnung eines Baufeldes
[Symbol]	Sichtdreieck

9. 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:

Lärmpegelbereich	Mindest-Schalldämmmaße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB II	$R_{w,ext} = 30$ dB

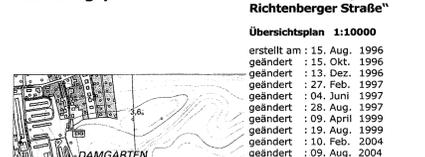
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeschleuse 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen 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 : - Traufhöhe: 3,80 m - Firsthöhe: 9,00 m
- Sockel: 0,50 m
- Höhen als Höchstmaß.
- Bezugspunkt für Baufeld 1: 11,10 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 2: 11,20 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 3: 10,80 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 4: 11,00 m über HN
- Bauweise** : offen § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Zahl der Wohnungen** : Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Gestaltung der Gebäude** § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
3.1 Dächer : ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, mit 35 - 50° Dachneigung - Hauptdach, ausschließlich Dachziegel, Dachstühle, Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdach
- Fassadengestaltung** : ausschließlich Putz oder Verblendenwerk, Kombination sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebengebäude.
- Garagen, Nebengebäude:**
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie 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.
- Bepflanzungen** § 9 I Nr.25 BauGB
Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Art Winter-Linde, lat. Tilia cordata in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/15 cm, anzupflanzen.
Realisiert wird die Anpflanzung durch den Erschließungsträger.
Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.
- Einfriedigungen** § 86 LBauO M/V
Einfriedigungen sind nur als Holzzäune oder Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht gestattet. Die Höhe der Einfriedigungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
- Sichtdreiecke**
Innerhalb des Sichtdreiecks sind Bepflanzungen, Einfriedigungen und der Bewuchs nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn zugelassen.
- Niederschlagswasser**
Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Quersignierung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwasserkanal.
- Kompensationsmaßnahmen**
Auf einer Fläche von 1.550,0 m² werden in der Gemarkung Damgarten, Flur I, Flurstück Nr. 1484/15 Kompensationspflanzungen durchgeführt. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze je Quadratmeter. Pflanzqualität (hiesige Baumschulqualität) für Baumflanzungen: zweijährig / 1x verpflanzt.
Die Dauer der Entwicklungsphase beträgt fünf Jahre.

Stadt Ribnitz-Damgarten Bebauungsplan Nr.41



Gemarkung Damgarten, Flur 1

Flurstück: 627/9, 628/10 tws., 629/8 tws., 631/1, 631/2, 631/3, 644/1, 644/2, 644/4, 644/5, 675 tws., 676 tws.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Lerchenweg 6, Zul.Nr.0541-94-1-0

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.06.1996. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 08.07.1996 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 268 I Nr.1 BauGB mit dem Anzeigeschreiben vom 13.08.1996 / 11.03.1997 / 07.07.1997 beauftragt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung nach § 2 BauGB - Maßnahmen ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 20.08.1996 bis zum 04.09.1996 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung wurde ebenfalls in erheblicher Weise durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 22.08.1996.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 I BauGB aufgefordert.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.03.1997 bis zum 13.03.1997 nach § 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.02.1997 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.1997 gemäß § 4 I BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 18.06.1997 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.07.1997 bis zum 11.08.1997 nach § 11 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.1997 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.1997 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.09.1997 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 10.09.1997 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.09.1997 gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 25.02.2004 für den Bebauungsplan Nr.41 ein Satzungenaufhebendes Beschlusses gefasst.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 25.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigeschreiben vom 25.05.2004 beauftragt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
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 02.04.04 bis zum 04.05.04 nach § 3 III BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.03.04 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.2004 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig angesehen. Hinsichtlich der Liegenschaftskarte ist der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet, vollständig repressiv gezeichnet wurde.
Ribnitz-Damgarten, 26.07.2004
Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtvertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.08.04 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, 22.09.2004
Der Bürgermeister