

# SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.50

## „Wohnbebauung Zum Wallbach“

### für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Wiese und Acker
- im Osten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Zum Wallbach“ sowie Gärten
- im Süden durch die Straße „Zum Wallbach“, Gärten und vorhandene Wohnbebauung

### Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.11.2003. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln der Stadtverwaltung durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 28.03.2004 erfolgt.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Ausfertigung vom 28.03.2004 beteiligt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.03.2004 bis zum 28.04.2004 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in erheblicher Weise durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln der Stadt sowie durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 28.03.2004.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 I BauGB aufgefordert.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 28.04.2004 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, 16.11.2004  
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 02.06.2004 bis zum 02.07.2004 nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.06.2004 durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ öffentlich bekannt gemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.06.2004 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister
- Der lateständige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 09.06.2004 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagertypischen Bausubstanz der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverhältnismäßige Planung ALK 1:1.000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:250 abgeleitet, vorliegt. Repräsentativität können nicht abgeleitet werden.  
Ribnitz-Damgarten, 17.10.2004  
Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtvertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 II BauGB geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 16.12.2004  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 15.12.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2004 gebilligt.  
Ribnitz-Damgarten, 16.12.2004  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Erlass der „amtlichen“ Genehmigungsbehörde vom 16.12.2004 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Ribnitz-Damgarten, 16.12.2004  
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtvertretung vom 16.12.2004 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der zuständigen Genehmigungsbehörde vom 16.12.2004 bestätigt.  
Ribnitz-Damgarten, 16.12.2004  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Ribnitz-Damgarten, 16.12.2004  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 50 sowie die Satzung über die Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den finalen Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 09.06.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 39 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist mit Ablauf des 09.06.2006 in Kraft getreten.  
Ribnitz-Damgarten, 13.06.2006  
Der Bürgermeister

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

### Präambel

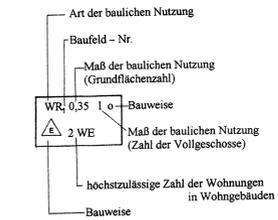
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 ( zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001, BGBl. I Seite 3762) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert am 28.03.2001 (GVOBl. S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ribnitz-Damgarten für die „Wohnbebauung Zum Wallbach“, 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 Damgarten, Chaussee 40, Haus I 18311 Ribnitz-Damgarten**

Maßstab der verwendeten Flurkarte: 1:1000

### Erklärung der Nutzungsschablone



7.1 Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2004 bis zum 02.07.2004 nach § 3 III BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.06.2004 im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ öffentlich bekannt gemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister

7.2 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2004 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ribnitz-Damgarten, 16.11.2004  
Der Bürgermeister

### Hinweise zum Baumschutz gem. DIN 18920

Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

### Hinweis zum Immissionschutz

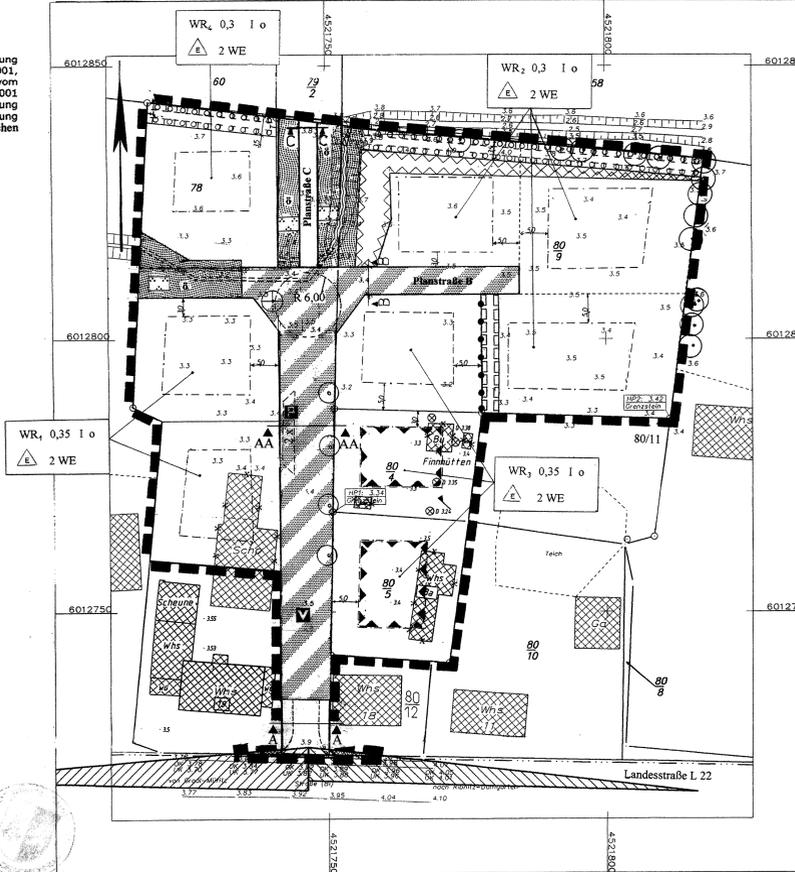
Die durch die landwirtschaftliche Nutzung zeitweilig auftretenden Lärm- und Geruchsbelastungen sind hinzunehmen.

### 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 oder 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 12 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.

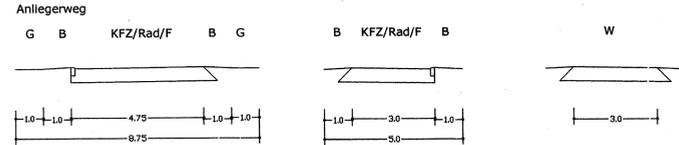
### Teil A: Planzeichnung - M 1:500



### Regelprofil - M 1 : 100



### Schnitt AA - AA



### Zeichenerklärungen

#### 1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 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
△	nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
- - -	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
[ ]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 I Nr. 4,11 BauGB
[ ]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[ ]	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 I Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 I Nr. 6 BauGB
2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	§ 9 I Nr. 15 BauGB
[ ]	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr. 15 BauGB
[ ]	Öffentliche Grünfläche	§ 9 I Nr. 15 BauGB
[ ]	Parkanlage	§ 9 I Nr. 15 BauGB
[ ]	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 I Nr. 24 BauGB
[ ]	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen	§ 9 VI BauGB
[ ]	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 I Nr. 20 BauGB
[ ]	Wasserflächen	§ 9 I Nr. 16 BauGB
[ ]	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr. 25a BauGB
[ ]	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 I Nr. 25b BauGB
[ ]	Entfall von Bäumen	

[ ]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 VII BauGB
[ ]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 IV, § 16 V BauNVO
[ ]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 I Nr. 25 BauGB
[ ]	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB § 5 Abs. 4 BauGB
[ ]	Leitungsrecht	§ 9 I Nr. 21 BauGB

#### 2. ohne Normcharakter

80/4	Flurstücksnummer
[ ]	Flurstücksgrenze, vorhanden
[ ]	Flurstücksgrenze, alt
[ ]	Flurstücksgrenze, neu / Parzellierungsvorschlag
[ ]	Überhaken
WR <sub>1</sub>	Bezeichnung eines Baufeldes
[ ]	Sichtdreieck
[ ]	künftig entfallende Bebauung
[ ]	zu verrohrender Graben (Gewässer II. O.)
[ ]	offener Graben (Gewässer II. O.)

### Teil B : Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Höhe der Gebäude (Höhen als Höchstmaß): Traufhöhe: 3,80 m  
- Bezugspunkt: 3,60 m über NN Firsthöhe: 9,00 m
- Gestaltung der Gebäude (§ 86 I BauO)  
Dächer: ausschließlich Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdach mit 30 - 50 ° Dachneigung  
außenliegendes Dachziegel, Dachterreine  
Farbe: ausschließlich rot-, rotbraun-, anthrazit
- Zufahrten (§ 9 I Nr. 11 BauGB)  
Die Anlage von Grundstückszufahrten innerhalb des Verkehrsleitungsgrüns ist zulässig.
- Sichtdreiecke - Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 I Nr. 24 BauGB)  
Innerhalb des Sichtdreiecks sind Bebauungen, Einfriedungen und der Bewuchs nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahnkante zugelassen.
- Grünordnung (§ 9 I Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 I Nr. 25a BauGB)  
Anlage der geplanten Erschließungsstraße sind 4 Bäume der Art *Carpinus betulus* (Bauhainbuche „Franz v. Thaine“) im Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Die Mindestqualität für die zu pflanzenden Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von 15-18 cm zu verwenden. Je Baum ist eine Bodendeckung (Hecke) von 9 m<sup>2</sup> (= Baumscheibe) bei einer effektiven Mindestbreite von 2 m durchzuführen. Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige freiwachsende Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste mit den dort angegebenen Anteilen anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher innerhalb der Reihe und der Reihen untereinander muss 1,50 m betragen. Zäune der Baugrundstücke sind nur auf der Südseite der Hecke zulässig.

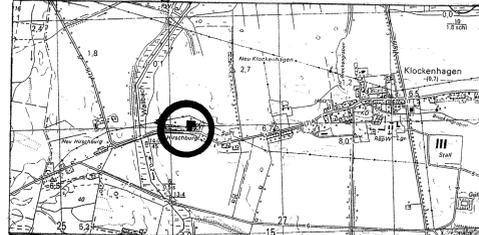
7. Immissionschutz (§ 9 I Nr. 24 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern sind ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> = 30 dB zu realisieren.

8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 VI BauGB, § 81 I BauGB)  
Die Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen im nord. Teil des Geltungsbereiches dient dem Schutz des Ufers des angrenzenden Gewässers II. Ordnung. Als Uferbereich gilt die an dem Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseitig der Böschungserkante. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftliche erforderlich sind, sind unzulässig.

9. Leitungsrecht  
Das Leitungsrecht dient der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Uferbereich des Teiches auf dem Flurstück 80/11 der Flur I Gemarkung Hirschburg.

### Stadt Ribnitz-Damgarten

#### Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnbebauung Zum Wallbach“



#### Übersichtplan Maßstab 1: 25.000

Gemarkung Hirschburg, Flur I  
Flurstücke: 78 thw., 79/2 thw., 80/4, 80/5, 80/9, 80/12 thw., 80/13

erstellt: 01.02.2004  
geändert: 08.04.2004  
30.07.2004  
20.10.2004  
24.11.2004