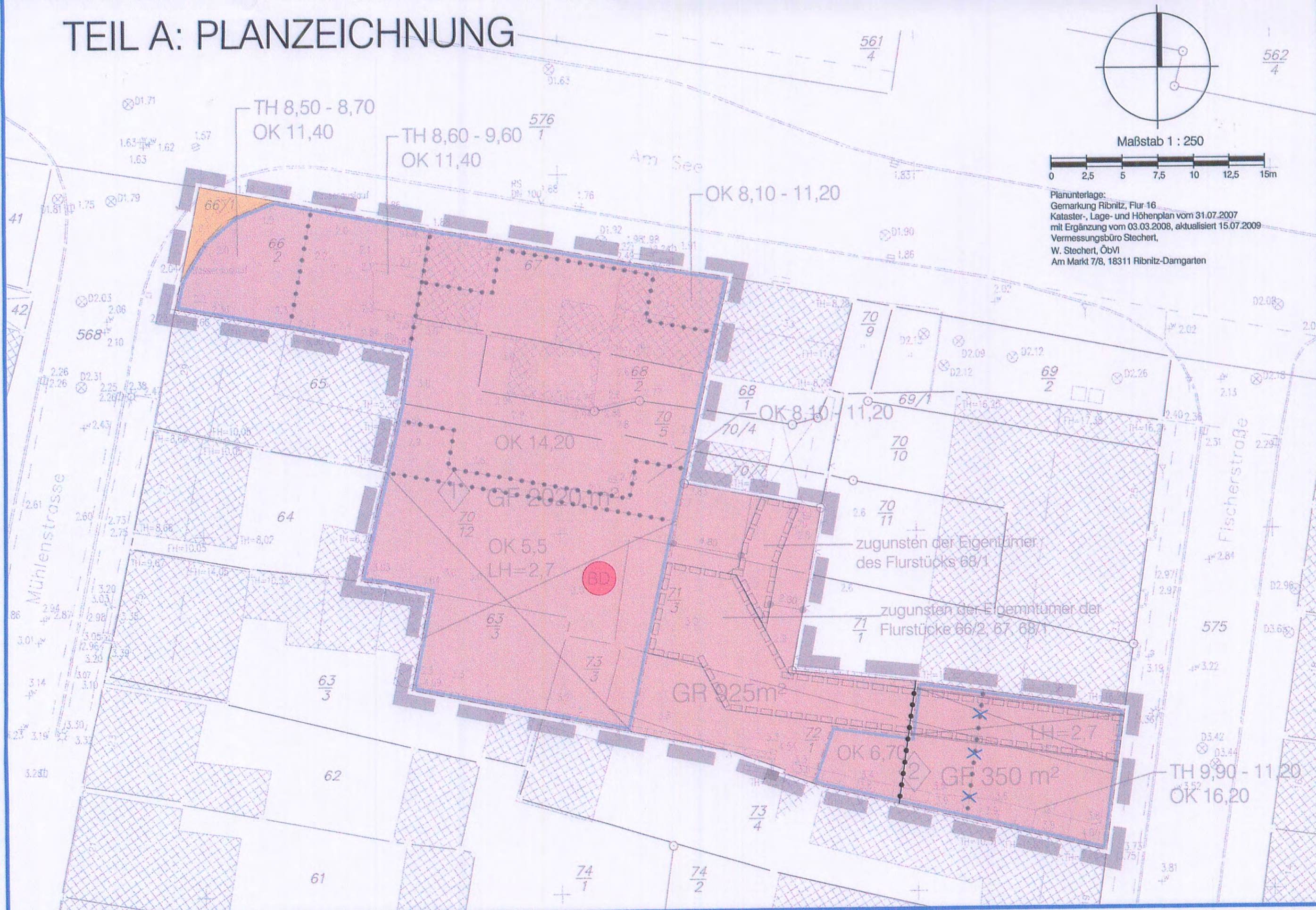


SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 27
FÜR DAS GEBIET "ALTERSGERECHTE WOHNANLAGE - HAUS AM SEE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gegenstand der 1. Änderung sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen zeichnerischen Festsetzungen. (Die abgeschwächt hinterlegten zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort und sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 488) sowie die Planzeichenvordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO	(§ 12 (3a) BauGB)
GR	Grundfläche als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GF	Geschossfläche als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH 8,60 - 8,90	Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Fassade und Dachaußenhaut (Traufhöhe) als Mindest- und Höchstmaß in m über HN	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 14,20	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über HN	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 8,10 - 11,20	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über HN	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
	Durchfahrt / Luftgeschoss im Erdgeschoss mit Angabe der Lichtraumhöhe als Mindestmaß in m	(§ 9 Abs. 3 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Fahrrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen	
	Aufhebung der Festsetzung des Ursprungsplans über die Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen	
	Geänderte Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Das Planzeichen wird aus Gründen der Lesbarkeit mit einem Abstand von 1 mm zur Bestimmungslinie der Geltungsbereichsgrenze dargestellt)	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal) - hier zutreffend für die gesamte Fläche des Baugrundstücks -	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 2, 6 DSchG M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Kennzeichnung der überbaubaren Flächen (vgl. Teil B Nr. 1.2, 1.3)	
	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgränze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung in m	

TEIL B: TEXT

Gegenstand der 1. Änderung sind ausschließlich die blau hervorgehobenen Textfestsetzungen. (Die abgeschwächt grau dargestellten Textfestsetzungen gelten unverändert fort.)

- Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3a) BauGB)**
 - Die in Teil A als Baugrundstück festgesetzte Fläche dient vorwiegend dem Wohnen für ältere Menschen sowie der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen und ihn nicht stören.
 - Auf der in Teil A mit Nr. 1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Unterbringung von barrierefreien Wohnungen i.S.v. § 50 LBauO M-V zulässig. Auf höchstens 130m² Nutzfläche ist eine gastronomische Einrichtung zulässig, die neben der Versorgung der Hausbewohner auch der Allgemeinheit dient. Auf weiteren 175 m² Nutzfläche ist die Einrichtung eines Pflegestützpunktes für hilfsbedürftige Personen zulässig.
 - Auf der in Teil A mit Nr. 2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Unterbringung von 4 Wohnungen für den allgemeinen Bedarf (ohne besondere Nutzungsanforderungen) zulässig. Als Ausnahme kann anstelle einer Wohnung auch eine Büronutzung zugelassen werden.
 - Neben den in Nr. 1.2 und 1.3 festgesetzten Nutzungsarten sind Stellplätze für Pkw sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Auf der als Baugrundstück festgesetzten Fläche sind insgesamt 16 Pkw-Stellplätze unterzubringen. (eh. Hinweis D)
 - Im Rahmen der nach Nr. 1.1 bis Nr. 1.4 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Bauhöhen (§ 9 (1, 3) BauGB)**
 - Die in Teil A festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen mit notwendigen Brüstungen oder Umwehrungen um max. 1,0 m bis zu einer Gesamthöhe von max. 12,20 m über HN überschritten werden. Abweichend von Teil A ist im Abstand von mind. 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen für das Maschinenhaus einer Aufzugsanlage und für notwendige Haustechnik (Abluft-, Zuluftleitungen) eine Oberkante von 15,50 m über HN zulässig.
 - Für Pkw-Stellplätze darf die in Teil A festgesetzte Lichtraumhöhe außerhalb der Fahrgassen bis auf 2m reduziert werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in geschlossener Bauweise zu errichten (§ 22 (3) BauNVO).
 - Ein Übertraten der in Teil A festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb des festgesetzten Baugrundstücks und in den öffentlichen Raum der Straße „Am See“, der Mühlenstraße und der Fischerstraße hinein ab dem 1. Obergeschoss zulässig für max. 1,25 m tiefe, allseitig offene Balkone und für max. 30cm überstehende Traufgesimse. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen nach Nr. 1.4, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig; die mit einem Fahrrecht zu belastenden Flächen dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
 - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
 - Die Hofterasse im 1. Obergeschoss ist auf mind. 30% ihrer Fläche mit einem wasserspeichernden Substrat anzulegen und zu begrünen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 12 (3) BauGB)
 - An den Fassaden, die der Straße „Am See“ zugewandt sind, sind bauliche Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauten im Lärmpegelbereich V erfüllt werden. Geringere Anforderungen können als Ausnahme zugelassen werden, soweit ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel gem. Nr. 6.5 der DIN 4109 nachgewiesen wird.
- HINWEISE:**
 - Das Vorhaben liegt innerhalb des als Bodendenkmals „Altstadt“. Eine Veränderung oder Beseitigung der betroffenen Teile des Bodendenkmals kann genehmigt werden, sofern vor Beginn der Erdarbeiten ihre fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird (§ 7 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Denkmals ist das LA I, Bodendenkmalpflege vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Auf § 6 Abs. 5 DSchG M-V (Kostentragung der Bergung/Dokumentation) wird hingewiesen.
 - Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Innenstadt Ribnitz“ vom 23.01.1993; auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB wird hingewiesen.
 - Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße (Ribnitz-See / Saaler Bodden) aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
 - Für die mit Nr. 2 bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche wurde zusätzlich zu der Verpflichtung nach Teil B Nr. 1.4 eine Abösevereinbarung über 2 Pkw-Stellplätze gem. § 6 der Stellplatz- und Stellplatzabösevereinbarung geschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

(aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB)

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 21.12.2012 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.01.2013 bis zum 04.02.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 21.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.02.2013 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 15.07.2009 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1276 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Ribnitz-Damgarten, 25.02.2013

Ribnitz-Damgarten, 05.03.2013

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 20.02.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 für das Gebiet „Altersgerechte Wohnanlage - Haus am See“ südlich der Straße „Am See“, östlich der Mühlenstraße und westlich der Fischerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VORHABEN:

(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

Hinweis: Die geänderte Darstellung des Vorhabens (Lageplan mit geändertem Grundriss Fischerstraße 20, Ansicht Fischerstraße) entspricht dem geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gem. § 12 (1) BauGB die Grundlage der 1. Änderung des Durchführungsvertrages vom Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen B-Plans teil (vgl. § 12 (3a) BauGB).

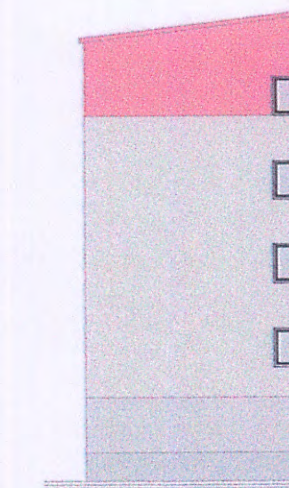
NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN RIBNITZ-DAMGARTEN

HAUS AM SEE

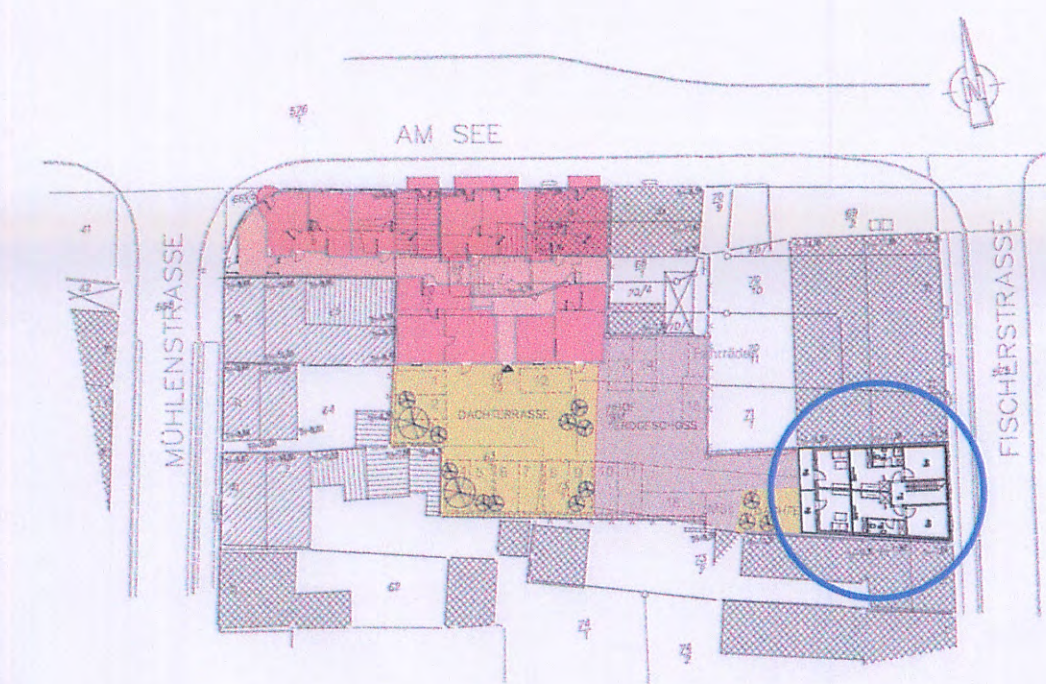
ARCHITEKTURBÜRO SCHENK

15.05.2008

Perspektive



Ansicht Straße „Am See“



Lageplan / Grundriß 1. Obergeschoß / ebenerdige Stellplätze



Ansicht Fischerstraße

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Vorpommern-Rügen

über die

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.27

für das Gebiet "Altersgerechte Wohnanlage - Haus am See" südlich der Straße „Am See“, östlich der Mühlenstraße und westlich der Fischerstraße

Satzung

Übersichtsplan

Arbeitsstand: 07.02.2013



Ribnitz-Damgarten, 20.02.2013

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bed • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

