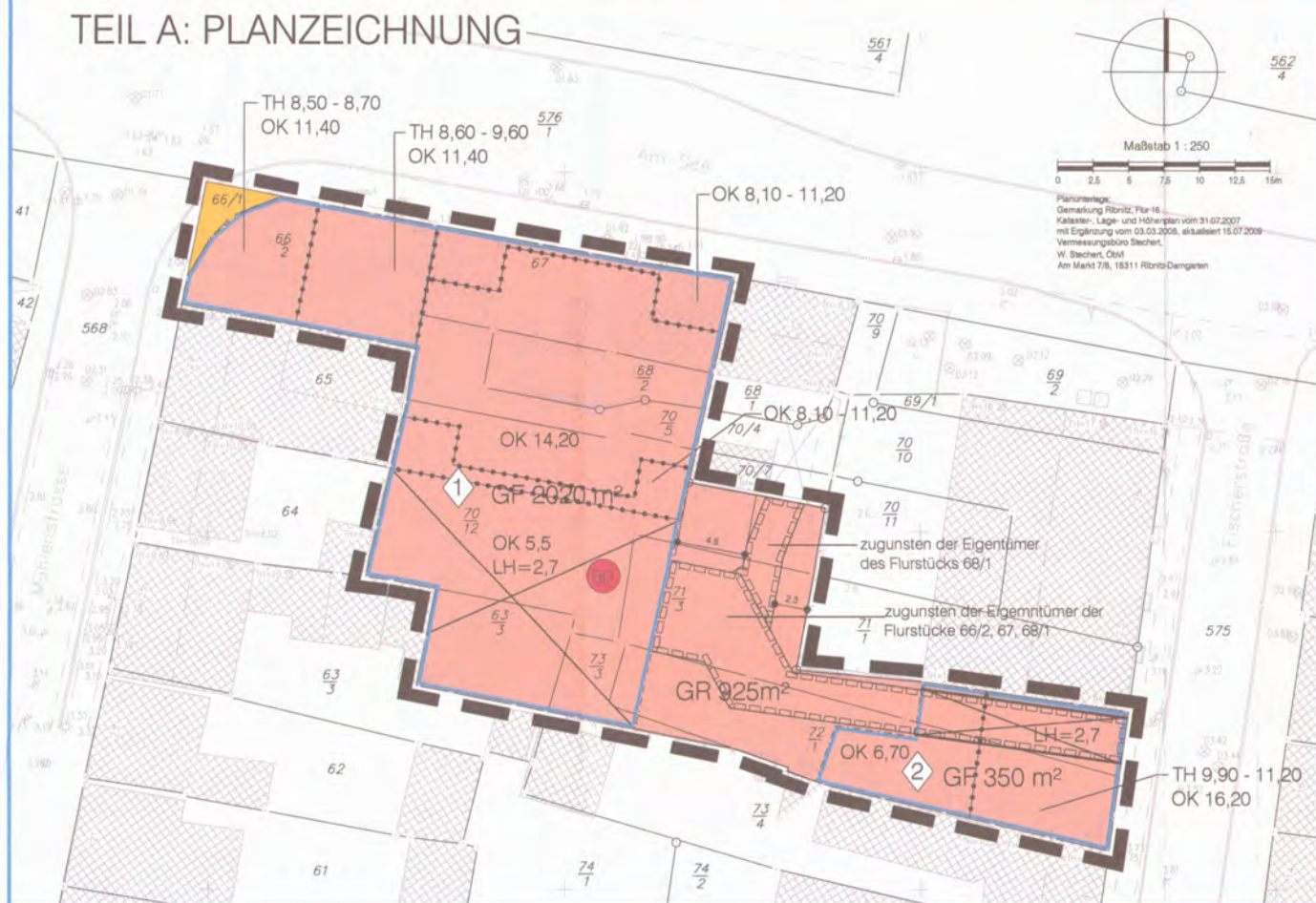


SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27
FÜR DAS GEBIET "ALTERSGERECHTE WOHNANLAGE - HAUS AM SEE"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GR	Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO	(§ 12 (3a) BauGB)
GF	Grundfläche als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH 8,60 - 8,90	Geschossfläche als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 14,20	Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Fassade und Dachaußenhaut (Traufhöhe) als Mindest- und 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)
OK 5,5	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über HN	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GF 350 m²	Überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
LH=2,7	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	
	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

1	Kennzeichnung der überbaubaren Flächen (vgl. Teil B Nr. 12, 13)	
3,9	vorhandene Höhe nach HN	
2,9	vorhandene Flurstücksgrenze	
2,9	Flurstücksbezeichnung	
4,8	Bemalung in m	

TEIL B: TEXT

1. 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 einer Wohnung für den allgemeinen Bedarf (ohne besondere Nutzungsanforderungen) zulässig. Ausnahmsweise kann auch eine Büroanwendung 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.
- 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.

2. 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in geschlossener Bauweise zu errichten (§ 22 (3) BauNVO).
- Ein Überstreifen der in Teil A festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb des festgesetzten Baugrundstücks und in den öffentlichen Raum der Straße „Am See“ der Mühlentorstraße 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).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- Die Hofterrassen 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 Außenbauteilen im Lärmpegelbereich V erfüllt werden. Geringere Anforderungen können als Ausnahme zugelassen werden, soweit ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel gem. Nr. 5.5 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 LAf. 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 Sanierungsatzung „Innenstadt Ribnitz“ vom 23.01.1993, auf den Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB wird hingewiesen.
- Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße (Ribnitz See / Sealer Boddan) aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 17.03.2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 13a (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB durch Aushang der Vorentwurfsunterlagen in der Stadtverwaltung Ribnitz-Damgarten in der Zeit vom 10.07.2008 bis zum 11.08.2008 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt am 23.08.2008 erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a (2) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2008.
- Die Stadtvertretung hat am 10.09.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.09.2008 bis zum 03.11.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 22.09.2008 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 15.09.2008 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 10.09.2008, 09.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.09.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.09.2009 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, 14.03.2009



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten,
29.07.2009



W. Stechert
ObvI

Ribnitz-Damgarten, 14.03.2009



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 24.03.2009



Borbe
Bürgermeister

- (Genehmigungsvorbehalt entfällt)
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgegeben.
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 24.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.03.2009 in Kraft getreten.

VORHABEN:

(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

Hinweis:

Die Darstellung des Vorhabens (Perspektive, Ansicht, Grundriss) entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gem. § 12 (1) BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrags 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

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Nordvorpommern
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27

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

SATZUNG

Bearbeitungsstand: 22.07.2009

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Ribnitz-Damgarten, 09.09.2009

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn
Architekt für Stadtplanung, AKMV 872/321-1
tad + Warnowufer 58 • 18067 Trowack • Tel. (0381) 327 06 42 • Fax (0381) 327 06 58

