Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohngebiet „Siedlung Damgarten“

---

1. Rechtsgrundlage

Auf der 13. Stadtvertretersitzung der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 20. Juni 2001 wurde beschlossen die 3. Änderung zum Bebauungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 11 aufzustellen. Der Beschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Geltungsbereich

Der Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird

- im Norden durch die Rosa - Luxemburg - Straße (südliche Straßenseite) und einen Wanderweg
- im Süden durch vorhandene Bebauung (nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 4/2
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen am Tempeler Bach als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2)
- im Osten durch die westliche Straßenseite der Karl - Liebknecht – Straße

begrenzt.

3. Ziele der Änderung

- Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Gestaltungsvorschriften zur Verdichtung der Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 5 der Flur 1 Gemarkung Damgarten
- Sicherstellung der Erschließung
- Verkehrstechnische Anbindung
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung

4. Begründung der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten dient der Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Sie liegt im öffentlichen Interesse. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht verändert. Die in der 3. Änderung bezeichnete Fläche ist in dem für diesen Bereich wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf dem Flurstück Nr. 5 von 0,15 auf 0,2 soll die Bebauungsdichte auf diesem Flurstück den anliegenden Grundstücken angepasst werden. Es wird beabsichtigt die derzeit vorhandene Lücke in der Bebauung der Rosa–Luxemburg–Str. zu schließen. Die westliche Gebäudeflucht der Rosa–Luxemburg-Str. wird durch die neu zugelassene Bebauung ergänzt und abgeschlossen. Damit entsteht ein geschlossener Straßenzug.

5. Inhalt der Planänderung

Auf dem Flurstück 5, bisher als Baufeld 4 ausgewiesen, werden die Baufelder 7 und 8 festgesetzt. Baufeld 7 beinhaltet den bereits bebauten vorderen Bereich des Grundstückes an der Karl-Liebknecht-Str. und das Baufeld 8 den noch unbebauten rückwärtigen Bereich an der Rosa-Luxemburg-Str.
Inhalt der Änderung ist die Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Gestaltungsvorschriften zur Verdichtung der Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 5, was dem Baufeld 8 entspricht.
Die textlichen Festsetzungen werden betr. der Baufelder 7 und 8 ergänzt und neu formuliert. Grundsätzlich erfolgt eine Erhöhung der GRZ 0,15 auf 0,2 sowie die Zulassung einer Einzelhausbebauung auf dem Baufeld 8..
Die R.-Luxemburg-Str. ist im rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 11 als Baufeld 1a ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen betr. des Baufeldes 8 entsprechen somit denen des Baufeldes 1a.
Die textlichen Festsetzungen des Baufeldes 7 sind, ausgenommen der GRZ, aufgrund der Lage an der K.-Liebknecht-Str. identisch mit dem Baufeld 4.

6. Landschaft, Grünordnung und Bebauung

Die Ziele, Forderungen und Maßgaben bleiben unverändert. Aus der geringfügigen Vergrößerung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 5 resultierenden keine Veränderungen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die notwendige verkehrstechnische Erschließung des Baufeldes 8 ist gesichert. Die Anbindung der Baufläche an den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über das Grundstück.
Die für die neue Baufläche notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits mit den Baumaßnahmen zur Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanes verlegt worden.

8. Immissionsschutz

Die textlichen Festlegungen werden entsprechend des neu hinzugekommenen Baufeldes ergänzt.
Für das Baufeld 1 und 7 ist eine Fläche (Lärmpegel-Bereich III) für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes eingegrenzt. In den bezeichneten Baugebieten sind besondere Maßnahmen in bezug auf die bauliche Auslegung der Außenbauteile, zur Einhaltung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109, erforderlich.

Lärmpegelbereich III (besonders gekennzeichneter Bereich):
- Baufelder 1d, 1b, 1a, und 7

Lärmpegelbereich II:
- nordöstlich der K.–Liebknecht–Str. / Baufeld 1a und 5b
- östlich des A.–Bebel-Platzes / Baufeld 1b
- südlicher Teil des Baufeldes 2

Für diese Gebiete ist bei Neu- bzw. Umbauten die Einhaltung des erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel bei 20% Fensterflächenanteil für den
Lärmpegelbereich II mit $R'_{w,res} = 30$ dB und
Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,res} = 35$ dB
gemäß DIN 4109/Tab. 24 –Schallschutz im Hochbau- vorgeschrieben.

Bei Neu- und Umbauten sollten in diesen, von erhöhter Schallimmission betroffenen, Bereichen die Grundrisslösungen so gestaltet werden, dass sensible Wohnbereiche (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der Lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

9. Besondere Hinweise

Das betreffende Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten wird als nicht kampfmittelbelastet eingestuft. Da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzelfunde auftreten sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Ribnitz-Damgarten, den 06.12.2001

Der Bürgermeister