Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den einfachen Bebauungsplan Nr.105, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartenanlage 'Am Bodden'", OT Langendamm mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 09.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 21.12.2020 erfolgt.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom 13.12.2022 beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 29.11.2022 bis zum 21.12.2022 und durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 14.11.2022.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2022 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretersitzung hat am 28.02.2024 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.03.2024 bis zum 23.04.2024 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene) eingehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 11.03.2024 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2024 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

8. Die überarbeiteten Entwürfe des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2024 bis zum 18.11.2024 nach § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene) eingehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 07.10.2024 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.2024 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

10. Die erneut überarbeiteten Entwürfe des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2025 bis zum 12.05.2025 nach § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene) eingehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 31.03.2025 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2025 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

12. Die erneut überarbeiteten Entwürfe des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2025 bis zum 11.06.2025 nach § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene) eingehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 19.05.2025 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

13. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2025 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes am 19.06.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Es wird zur Kenntnis gegeben, dass aus der Katasterkarte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen da rechtsverbindlich Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundlagenbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Sanitz, 19.06.2025 — Dipl.-Ing. Stefan Reiche (öbvI) Friedrich-v.-Flotow-B. 18 18190 Sanitz

15. Die Stadtvertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2025 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

16. Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 03.03.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung des einfachen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 03.03.2025 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

17. Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

18. Die Satzung des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 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 am 07.04.2025 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der einfache Bebauungsplan Nr.105 ist mit Ablauf des 07.04.2025 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung wurde im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene veröffentlicht.

    Ribnitz-Damgarten, 10.03.2025 — Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Wald- und Grünflächen (Schilfflächen) in Übergang zu den Hafenanlagen Langendamm
- im Osten durch die Bebauung an der Gemeindestraße „Hafenweg"
- im Süden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe"
- im Westen durch Kleingärten

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden'", Ortsteil Langendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-von-Flotow-Ring 18
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

vom: 05. Januar 2022

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
RG — Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet mit entsprechender Baugebietsnummer (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
o — Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
RG — Risikogebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St — Stellplätze, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Böschung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen:

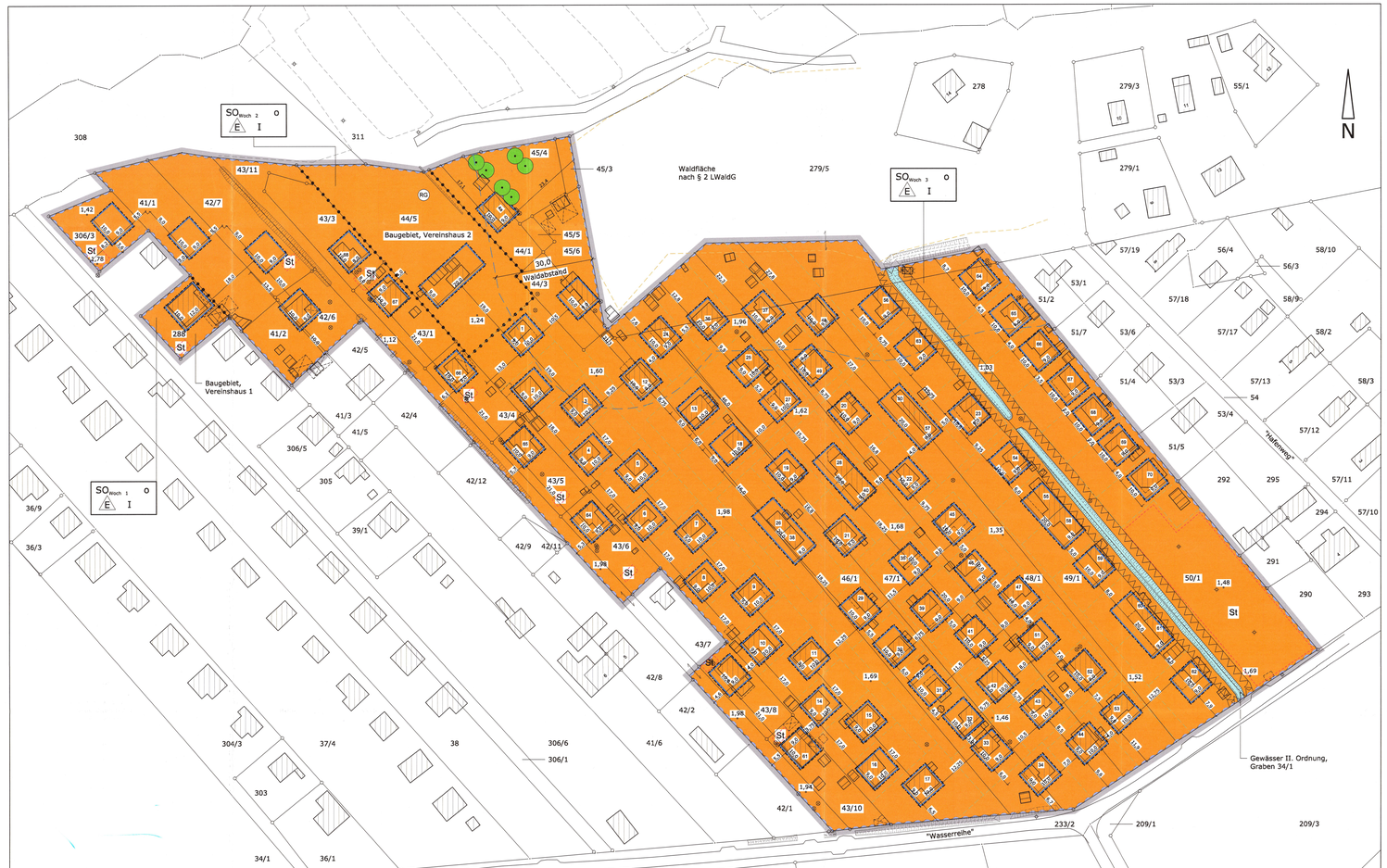
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

30,0 m - Waldabstandslinie gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 LWaldG M-V i.V.m. § 1 WAbstVO M-V

3. ohne Normencharakter:

47/1 — Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
Überhaken
Hauptgebäude, vorhanden
Nebengebäude, vorhanden
zukünftig wegfallendes Gebäude
Straße, vorhanden
5,0 — Bemaßung in m
1,69 — Geländehöhe in m über NHN (Bestand), Höhenbezug DHHN 92
Straßenbeleuchtung
Schacht
Gartenparzelle, idealisiert
Waldfläche, Grenze

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Hinweis zum Hochwasserschutz

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet

Auf Grundlage von § 5 der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft erfordern folgende Maßnahmen eine Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde:

1. Gewinnung von Bodenschätzen, sonstige Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- und Abspülungen, Auffüllungen oder Veränderungen der Bodengestalt auf sonstige Weise
2. Veränderungen an den Gewässern und Uferbereichen
3. großflächige Veränderungen der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse durch Grundwasserabsenkungen oder Entwässerungen
4. Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen sowie von Leitungen, Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen
5. Umwandlung von zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung vorhandenen Grünlandbereichen in andere Nutzungsformen
6. Aufforstungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen
7. Anlage von Weihnachtsbaumkulturen oder anderen Kulturen, die von der bisherigen traditionellen und gebietstypischen Landnutzung abweichen

Hinweis zur Bundeswasserstraße „Darß-Zingster Boddenkette"

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der aktuellen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirksamkeit beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Hinweis zum Artenschutz

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

Verm.- VM1 / Erhalt des Gebietscharakters / Erhalt der Habitate von geschützten Arten
Der Gebietscharakter soll sich nicht wesentlich verändern, so dass die Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse etc. erhalten bleiben. Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und durch Ersatzpflanzungen vor Ort, 1 zu 1, ersetzt. Bevorzugt sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme VM2 / Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen
Tötungen und Verletzungen sind durch Rodungen von Gehölzen (Bäumen, Gebüschen, Hecken) während der Brutzeit möglich, entsprechend werden Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar). Früher brütende Arten sind nicht zu erwarten, vorsorglich sollten Rodungen jedoch bis Ende Januar abgeschlossen sein. Alternativ können Rodungen nach einer Besiedlungskontrolle und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von Fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.
Befinden sich Nistkästen an Bäumen, sind diese zu erhalten und an geeigneten Nachbarbäumen zu befestigen.

Vermeidungsmaßnahme VM3 / Ökologische Baubegleitung
Bei Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten erfasst, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen geplant und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (artenschutzrechtliche Genehmigung). Wird eine Besiedlung festgestellt, wird eine Bauzeitenregelung und werden falls erforderlich Ausschlussmaßnahmen getroffen. Zudem werden vor Ort Ausweichlebensstätten geschaffen (CEF1 - Aufhängung von Vogelkästen und Kastenquartieren). Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden in die Neubauten integriert.

Verm. VM4 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Bei Neubauten werden individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das heißt entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Sonnenschutzsysteme, z.B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegten Holzgeflecht, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit geeistem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz einzusetzen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

Verm. VM5 / Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insektenfreundliche/-fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.
Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzausstrittswinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige Maß reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (gegebenenfalls Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzausstrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, gegebenenfalls Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Vermeidungsmaßnahme VM6 / Amphibienschutz / Vermeidung von Kleintierfallen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abbruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu bergen. Stubbenrodungen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäldeckel, Regenrinnäufe und ähnliche sind mit Rosten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegshilfe auszustatten (siehe www.anuas.de/ml). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   Sondergebiet — § 10 BauNVO
   Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Absatz 1 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche je Wochenendhaus wird gemäß § 10 Absatz 1 Satz 3 BauNVO auf maximal 60,0 m² festgesetzt.

   Im Sondergebiet sind ausnahmsweise zulässig:

   Der Erhalt bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden (Vereinsgebäude) für das Vereinsgebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Für das Vereinsgebäude im Baugebiet 1 ist eine maximale Grundfläche von 110,0 m² sowie im Baugebiet 2 von 150,0 m² zulässig.

2.2 Höhe der Gebäude (Hauptnutzung):
- gilt für Baugebiet: 1
  - Firsthöhe: 7,50 m über NHN
- gilt für Baugebiet: 2
  - Firsthöhe: 8,50 m über NHN
- gilt für Baugebiet: 3
  - Firsthöhe: 7,00 m über NHN

Höhe der Gebäude (Nebengebäude):
- gilt für alle Baugebiete:
  - Firsthöhe: 5,00 m über NHN
- Höhen als Höchstmaß, Höhenbezugssystem DHHN92 (Deutsches Hauptsöhennetz).

2.3 Nebenanlagen: — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
   Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Terrassen sowie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

4. Niederschlagswasser — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
   Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. Baumschutz — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
   Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
   Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Ribnitz-Damgarten eingesehen werden.

6. Hochwasserschutz — § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
   Aufgrund der bestehenden Überflutungsgefährdung sind folgende Schutzmaßnahmen bei Gebäudeneubauten, die dem Aufenthalt von Personen dienen, umzusetzen:
   - Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf 2,50 m über NHN festgelegt. Die festgesetzte Höhe kann unterschritten werden, wenn zum Schutz vor Überflutungen alternativ / ergänzend ein wasserdichtes Mauerwerk in Verbindung mit Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen bis zur Höhe von 2,50 m über NHN zur Anwendung kommen.
   - Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über NHN sowie Seegangsbelastungen (signifikante Wellenhöhe von 0,68 m) nachzuweisen.
   - Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist das BHW von 2,40 m über NHN zu beachten. Entsprechend sind Hausanschlusskästen, Unterverteiler und Zähleranlagen über der Höhe von 2,50 m über NHN zu installieren.
   - Das Abwasser ist in Freispiegelgefälle unmittelbar an die vorhandene Abwasserdruckstation anzuschließen. Ist das technisch nicht möglich, sind Rückschlagklappen einzubauen oder eine Hebeanlage mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über NHN zu installieren.
   - Die Lagerung sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Flüssiggas) ist im Geltungsbereich unzulässig.
   - Eine Unterkellerung ist generell unzulässig.

   Die objektbezogenen Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

   Für neu zu errichtende untergeordnete Anbauten bis 20,0 m² Bruttogrundfläche (unwesentliche Erweiterung) gelten ebenfalls alle Festsetzungen zum Hochwasserschutz, außer den Festsetzungen zu den Höhen. Hier kann die Oberkante Fertigfußboden gleich der Höhe des Bestandes sein.

   Für Bestandsgebäude gelten die Festsetzungen zum Hochwasserschutz nicht.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

7. Risikogebiet — §9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. §78bAbs.1WHG
   Gemäß § 78b Absatz 1 Nr.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

8. Gestaltung der Gebäude — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

8.1 Dächer
- gilt für alle Baugebiete:
  ausschließlich Satteldach oder Pultdach, ausschließlich Dachsteleoptik, Dachbahnen, Dachplatten, Farbe RAL 3003 bis 3013 und
  (rot / rotbraun oder farblich entsprechend)
  RAL 7015, 7016, 7024, 7026
  (anthrazit oder farblich entsprechend)

  Eine Dachbegrünung ist zulässig.
- gilt für alle Baugebiete:
  5 - 10° Dachneigung - Hauptdach

  Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

8.2 Fassadengestaltung
- gilt für alle Baugebiete:
  ausschließlich Putz, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig,

  Farbe: Grau- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.

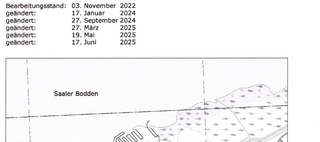
  Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

8.3 Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den einfachen Bebauungsplan Nr.105, Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden'", Ortsteil Langendamm

Bearbeitungsstand:	03. November 2022
geändert:	17. Januar 2024
geändert:	27. September 2024
geändert:	27. März 2025
geändert:	19. Mai 2025
geändert:	17. Juni 2025



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Stadt Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Langendamm, Flur 1

Flurstück: diverse

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: GK-V -M-V -V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de
WANKE die planungsbüro hoch- und städtebau