

# Bebauungsplan Nr. 98 "Wohnbebauung ehem. Kreisverwaltung" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 „Wohnbebauung eh. Kreisverwaltung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.04.2024 bis zum 30.04.2024 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten vom 11.03.2024.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 98 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Wohnbebauung ehem. Kreisverwaltung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der einfache Bebauungsplan Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den ..... L. S. Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung

11. Der Bebauungsplan Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

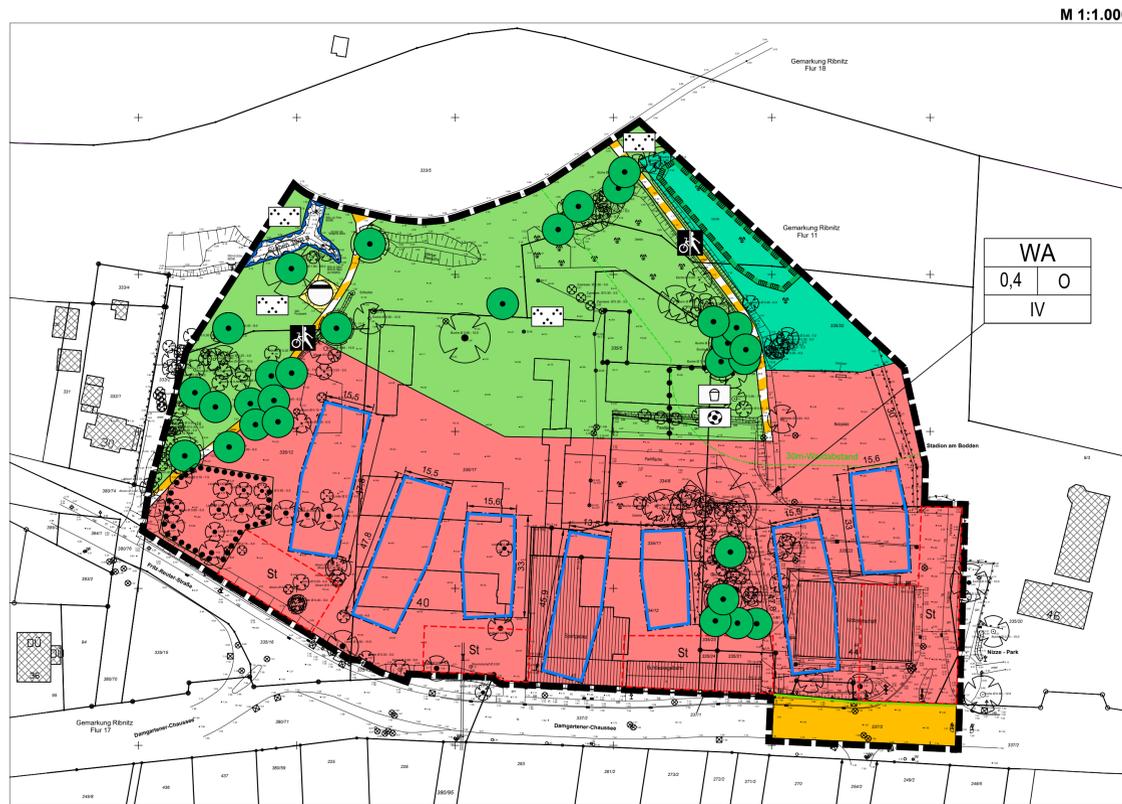
Ribnitz-Damgarten, den ..... L. S. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 98 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten vom ..... 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 98 "Wohnbebauung ehem. Kreisverwaltung" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den ..... L. S. Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 2.5. Grundflächenzahl

IV 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1. Offene Bauweise

— 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg"

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Abwasser

hier: Abwasserpumpwerk

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Abwasser

hier: Abwasserpumpwerk

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Bolzplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

hier: Entwässerungsgraben 39/R 6

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.2. Flächen für Wald

13. 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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); Zweckbestimmung: "Stellplätze"

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. 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)

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V

30m-Waldabstandslinie gem. § 20 L WaldG M-V i.V.m. § 1 WAbStVO M-V

### IV PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

87 34 Bemaßung in Metern

Grenzpunkt, vermarktet

Grenzpunkt, unvermarktet

Böschung

Bestandsgebäude

Straßenbeleuchtung

Schacht

Baum, vermessen, mit Angabe von Art, Stammdurchmesser und Kronendurchmesser in m

Höhenpunkt, Höhenangabe im Höhen Bezugssystem DHHN 92 (Angabe in Meter über NHN)

3,07

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

1.1 In de Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss müssen eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 2,50 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume in Untergeschossen (Höhenlage unterhalb von 2,50 m NHN) sind unzulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

In den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünflächen entsprechen, allgemein zulässig.

4.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünflächen entsprechen, allgemein zulässig.

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

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b au GB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Standplätze für Abfallbehälter sind zum Sichtschutz mindestens höhengleich durch eine Strauch- oder Heckenpflanzung einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

7.2 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschriften Nr. 7.1 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V).

## HINWEISE

1. Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse/Bohrungen  
Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.  
Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Gründungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen im Sinne des Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

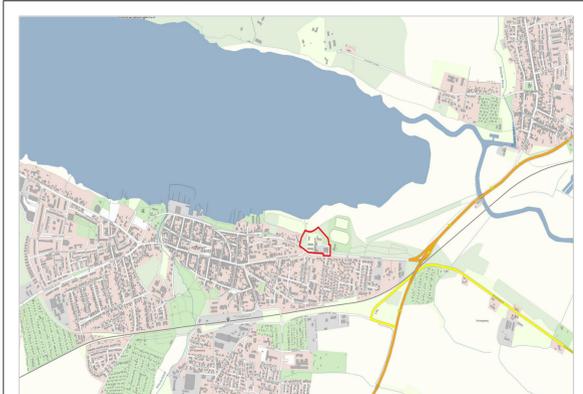
3. Artenschutz  
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.

4. Waldabstand  
Nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V dürfen innerhalb des Waldabstandes Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nur mit Zustimmung des Forstamtes genehmigt werden.

5. Bodendenkmale  
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.

6. Externer Ausgleich  
Das im weiteren Verfahren zu ermittelnde Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung von einem anerkannten Ökokonto erbracht.

7. Plangrundlage  
Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ulrich Zeh unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom März 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.



Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

**Bebauungsplan Nr. 98**  
**"Wohnbebauung ehem. Kreisverwaltung"**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Planung Dillmann  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung