Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den einfachen Bebauungsplan Nr.104, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Wohnbebauung 'Bahnhofstraße' / Ecke 'Mittelweg'" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 11.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 18.12.2019 erfolgt.
Mit der ortsübliche Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — 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 18.03.2020 beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.03.2020 bis zum 09.04.2020 und durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 06.03.2020.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2020 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretersitzung hat am 17.06.2020 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2020 bis zum 11.08.2020 nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte) einsehbar. 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 29.06.2020 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.11.2020 bis zum 01.12.2020 nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte) einsehbar. 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 26.10.2020 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.2020 gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 7.4.2020 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, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Ribnitz-Damgarten, 28. 1. 2021 — Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, ÖbVI, Lange Straße 50, 18311 Ribnitz-Damgarten

11. 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 03.02.2021 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

    Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 03.02.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 03.02.2021 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Ribnitz-Damgarten, 09.02.2021 — Der Bürgermeister

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.104 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 Veröffentlichung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 15.02.2021 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.104 ist mit Ablauf des 15.02.2021 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, 24.02.2021 — Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch den „Mittelweg"
- im Osten durch den „Mittelweg"
- im Süden durch die Grundstücke „Bahnhofstraße 4" und „Mittelweg 5a"
- im Westen durch die „Bahnhofstraße"

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I Seite 1728) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786) 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V Seite 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr.104 der Stadt Ribnitz-Damgarten, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnbebauung ‚Bahnhofstraße' / Ecke ‚Mittelweg'", 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. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

vom: 15. Januar 2020

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

4. 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 der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
LPB IV — Lärmpegelbereich IV (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R`w,res) von 40 dB)
LPB V — Lärmpegelbereich V (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R`w,res) von 45 dB)

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 Bodendenkmalpflege 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.

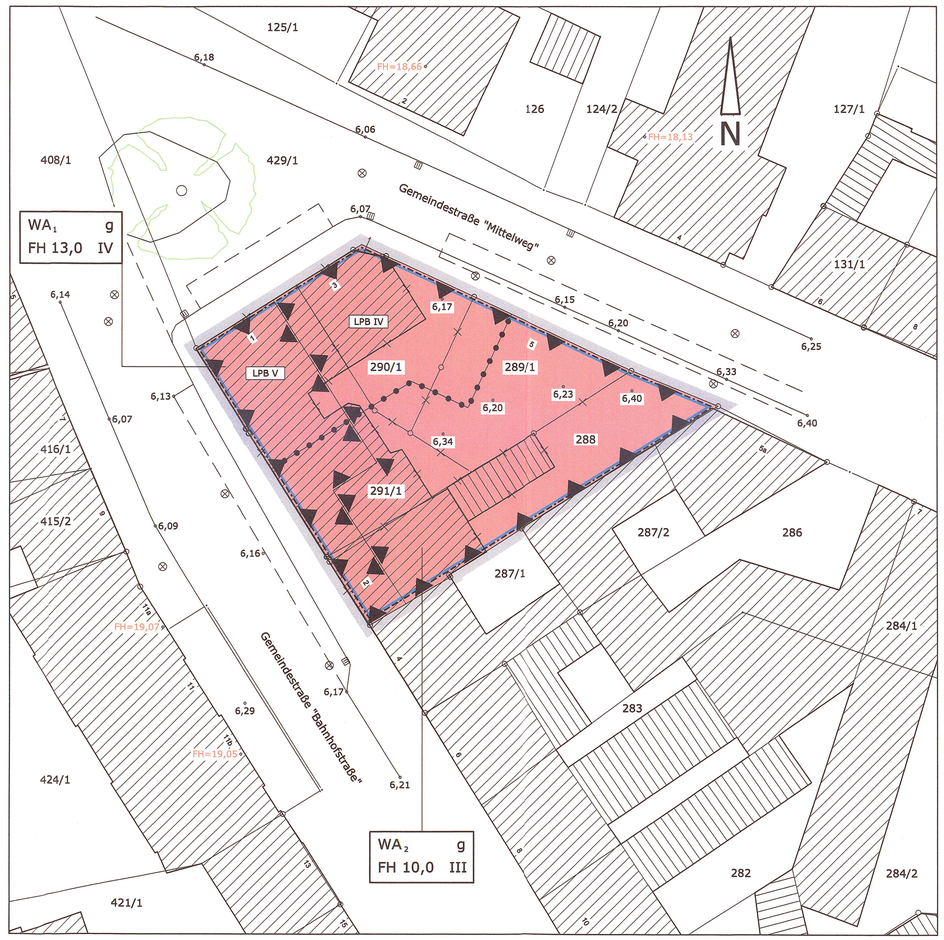
Hinweis zum Artenschutz

Am Nachfolgebau sind drei Fledermausfassadenflachkästen (z.B. FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder qualitativ gleichwertige Nisthilfen anderer Hersteller) aufzuhängen. Außerdem muss die Wiederansiedlung von Schwalben geduldet werden. Dementsprechend sind vier Ersatznester für Mehlschwalben fachgerecht anzubringen.

Für den Anstrich sind im Bereich der Traufen, einschließlich der Fassade bis mindestens 30,0 cm unterhalb der Traufe, Farben mit einem sogenannten „Lotuseffekt" oder ähnlichen Eigenschaften unzulässig.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zu beantragen sind.

Teil A: Planzeichnung - M 1:250



2. ohne Normencharakter:

288 — Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
Überhaken
Hauptgebäude, vorhanden
Nebengebäude, vorhanden
zukünftig wegfallendes Gebäude
Straße, vorhanden
Abgrenzung der öffentlichen Parkplatzflächen
6,20 — Geländehöhe in m über DHHN92 (Bestand)
Schacht
Straßeneinlauf
FH=19,05 — Firsthöhe in m über DHHN92 (Bestand)
Solitärbaum

Erklärung der Nutzungsschablone:

WA₁ g
FH 13,0 IV

- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) mit entsprechender Baufeldnummer
- Bauweise (geschlossen)
- Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
- Maß der baulichen Nutzung (max. Firsthöhe in m über OK Bezugspunkt)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Höhe der Gebäude: gilt für Baufeld: 1
- Firsthöhe: 13,00 m

gilt für Baufeld: 2
- Firsthöhe: 10,00 m

- Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz).
- Bezugspunkt für beide Baufelder : 6,30 m über DHHN

2.2 Das vierte Vollgeschoss im Baufeld 1 ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Die Fassade des Staffelgeschosses hat mindestens 1,0 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses auf mindestens der Hälfte der Straßenfassade zurückzuspringen.

2.3 Innerhalb der dargestellten Baugrenze im Teil A ist die Unterbringung von einer Tiefgarage mit PKW - Stellplätzen, Abstell- und Technikräumen sowie nutzungsbedingten Flur- und Treppenräumen zulässig.

2.4 Auf der in Teil A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen mit dem Maschinenhaus einer Aufzugsanlage und für notwendige Haustechnik (Abluft- und Zuluftleitungen) überschritten werden.

3. Baugrenzen — § 9 I Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Obergeschossen mit Risaliten, Balkonen und Vordächern in einer Tiefe von maximal 1,00 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.

4. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

4.1 Dächer: gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Flach- oder Pultdach - Hauptdach,
ausschließlich Dachbahnen, Dachplatten,
Farbe: RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)
oder Abdeckung als „Kiesdach"

gilt für alle Baufelder:
0 - 25° Dachneigung - Hauptdach

5. Niederschlagswasser — § 9 I Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke sind über eine Regenwasserleitung abzuleiten.

6. Immissionsschutz — § 9 I Nr.24 BauGB

Für die haustechnischen Anlagen ist gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung" ein Gesamtschallleistungsbeurteilungspegel (einschließlich Ton- und Impulshaltigkeitszuschlag) von ≤ 64 dB(A) zulässig. Dieser Wert ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der TA Lärm nachzuweisen.

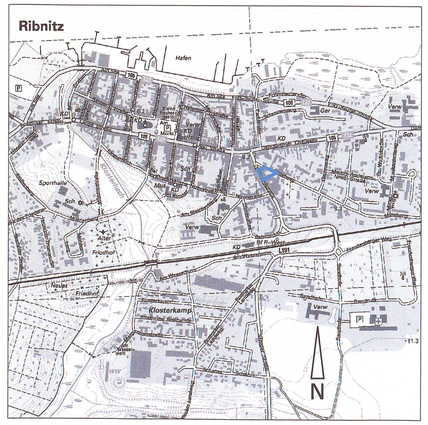
Bei den Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungserfahren auf Basis der DIN 4109-01:2018-01 nachzuweisen. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-01:2018-01 reduziert werden.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den einfachen Bebauungsplan Nr.104 gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnbebauung ‚Bahnhofstraße' / Ecke ‚Mittelweg'"

Bearbeitungsstand: 09. März 2020
geändert: 26. Mai 2020
geändert: 09. Nov. 2020
geändert: 11. Jan. 2021

KOPIE



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Ribnitz, Flur 17

Flurstück: 288, 289/1, 290/1, 291/1, 429/1 tlws.

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

WANKE das planungsbüro hoch- und städtebau