

# SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.79, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet "Wohnbebauung 'Alte Schmiede'", Ortsteil Petersdorf



- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 24.06.2013 erfolgt.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Baupläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom 24.01.2019 beteiligt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 12.01.2018 bis zum 02.02.2018 und durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 27.12.2017.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die Stadtvertretung hat am 04.07.2018 beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.79 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB) fortzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 23.07.2018 erfolgt.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die Stadtvertretung hat am 04.07.2018 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.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2018 bis zum 04.09.2018 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abzugeben sind, am 23.07.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2018 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - 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 09.01.2019 bis zum 30.01.2019 nach § 4a Absatz 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abzugeben sind, am 21.12.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.01.2019 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 19.02.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Sanitz, 19.02.2019  
Dipl.-Ing. Stefan Reiche  
ObvT  
Fritz-Reuter-Straße 13  
18190 Sanitz
  - Die Stadtvertretung 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 20.02.2019 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 20.02.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.02.2019 gebilligt.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Ribnitz-Damgarten, 23.02.2019  
Der Bürgermeister
  - Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.79 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 23.02.2019 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 I BauGB) und weiter auf Pflichten und Erfolgen von Entscheidungen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.79 ist mit Ablauf des 28.02.2019 in Kraft getreten.  
Ribnitz-Damgarten, 26.04.2019  
Der Bürgermeister

## für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Am Klosterbach“ und die Grundstücke „Am Klosterbach 3, 3a, 3b, 3c, 3d“
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Grundstück „Rostocker Landweg 39“
- im Westen durch unbebaute Grundstücke am „Rostocker Landweg“ und den „Rostocker Landweg“

## Präambel

Aufgrund des § 10 I V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V Seite 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.79 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Wohnbebauung 'Alte Schmiede'“, Ortsteil Petersdorf, 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 Fritz-Reuter-Straße 13 18190 Sanitz**  
Tel.: 03 82 09 / 8 04 80  
vom: 24. Juni 2014

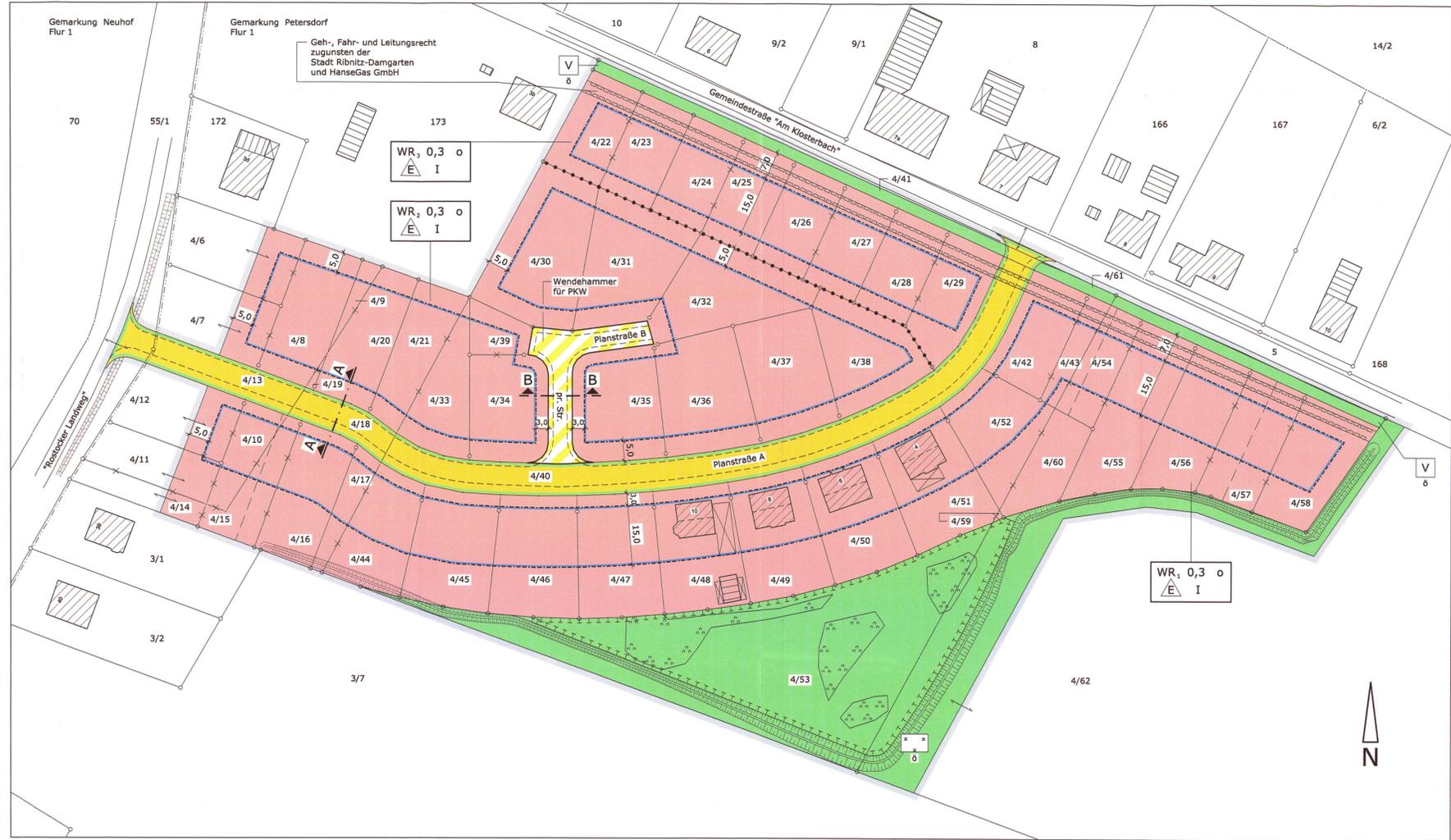
## Zeichenerklärung

### 1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
  - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 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)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - pr. Str. Private Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - G Grünfläche - Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - V Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - o Grünfläche, öffentlich

- 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)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - Bereich mit Kleingehölzen

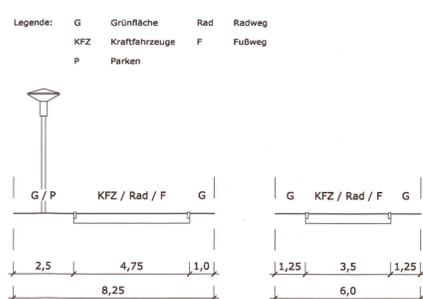
## Teil A: Planzeichnung - M 1:500



## 2. ohne Normencharakter:

- 4/35 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Gemarkungsgrenze
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- Bemaßung in m
- Bereich mit Kleingehölzen

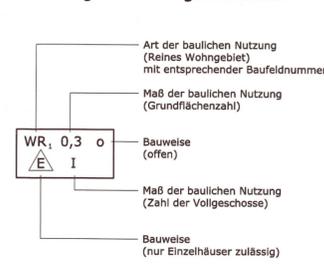
## Regelprofil - M 1:100



Schnitt A - A  
Planstraße A

Schnitt B - B  
Planstraße B

## Erklärung der Nutzungsschablone:



### Hinweis zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht eintreten zu lassen, ist die Baufreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 20. Juni) durchzuführen. Bauarbeiten während dieses Zeitraumes sind nur dann möglich, wenn das Flangebiet im Zeitraum 01. März bis 20. Juni bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten oder mit einer ausreichenden, d.h. abschreckenden Anzahl Flatterbändern versehen wird.

Für die festgesetzte Fläche 'Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' sind folgende Festlegungen zu beachten:

- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten (Biotopschutz).
- Um die Gehölze dürfen Wiesenstrukturen (einschließlich Grabenpflege) nur extensiv genutzt werden (Verzicht auf Düngung- und Pflanzenschutzmittel, keine Nachsaat, früheste Mahd ab dem 15. Juli höchstens zweimal im Jahr).

### 7. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB

Festsetzungen entsprechend des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nach § 9 Absatz 1 Nr.24 BauGB.

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie z.B. Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle „Erforderliche Absände abhängig von der Baugebietsnutzung (Prognose)“ aufgeführten Orientierungswerte nicht überschreiten. Hinsichtlich der Minimierung der Vorbelastung sind Versorgungsmaßnahmen zur geräuschmindernden Aufstellung der Geräte und Maschinen zu beachten. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den benachbarten maßgeblichen Immissionsort ist sicherzustellen.

Spalte 1 Emissionspegel	Spalte 2 Abstand Gebietserstreckung WR	Erläuterung
0,8 dB	0,8 m	Spalte 1 Emissionspegel des stationären Gerätes (Emissionspegel + Schallleistung + Reflektion + Tonalitätswert) Ist der ermittelte Wert nicht genau in Spalte 1 enthalten, ist der nächstnächste Wert zu wählen. Spalte 2 Erforderlicher Abstand für die Aufstellung des stationären Gerätes.
3,0 dB	1,2 m	
4,0 dB	1,5 m	
4,5 dB	2,0 m	
5,0 dB	2,5 m	
5,5 dB	3,0 m	
6,0 dB	3,5 m	
6,5 dB	4,0 m	
7,0 dB	4,5 m	
7,5 dB	5,0 m	
7,8 dB	5,0 m	

### Hinweis zu Bodenkennwerten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG-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 Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung ertischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Hinweis zum Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

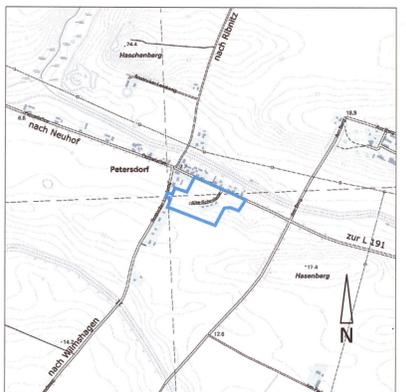
## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
  - 1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO  
Zulässig nach § 3 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Betriebsberufswesens, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 3 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
  - 2.1 Höhe der Gebäude : gilt für alle Baufelder:
    - Traufhöhe: 4,00 m
    - Firsthöhe: 9,50 m
    - Höhe als Höchstmaß, Bezugspunkt liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
  - 2.2 Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen : § 9 I Nr.6 BauGB  
Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Garagen, Nebenanlagen § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
  - Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Hebeanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt, ausgenommen an privaten Straßen.
- Grundstückszufahrten § 9 I Nr.11 BauGB
  - Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen öffentliche Grünflächen in der unbedingte erforderlichen Breite bis maximal 3,50 m unterbrochen werden. Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBAO M-V
  - 5.1 Dächer : gilt für Baufeld: 1 und 3  
ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdach, 35 - 50° Dachneigung - Hauptdach  
gilt für Baufeld: 2  
ausschließlich Walmdach, 20 - 30° Dachneigung - Hauptdach  
gilt für alle Baufelder:  
ausschließlich Dachziegeloptik, Farbe: RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend) (RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend))  
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Einfriedigungen § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBAO M-V
  - Die Höhe der Einfriedigungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

## Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den Bebauungsplan Nr.79 gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet „Wohnbebauung 'Alte Schmiede'“, Ortsteil Petersdorf

Bearbeitungsstand: 21. Dez. 2017  
geändert: 05. Juni 2018  
geändert: 03. Jan. 2019  
geändert: 05. Feb. 2019



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Petersdorf, Flur 1  
Flurstück: 4/6 Dtw., 4/7 Dtw., 4/8, 4/9, 4/10, 4/11 Dtw., 4/12 Dtw., 4/13, 4/14 Dtw., 4/15 fortlaufend bis 4/61, 4/62 Dtw., 5 Dtw.

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Neuhof, Flur 1  
Flurstück: 55/1 Dtw.

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

