

# SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.81, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet "Wohnbebauung Achterberg II", Ortsteil Klockenhagen

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 23.10.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 04.11.2013 erfolgt.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom 08.08.2017 und 05.07.2018 beteiligt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.08.2017 bis zum 05.09.2017 und durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 07.08.2017.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2017 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 04.07.2018 beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.81 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 12a BauGB) fortzuführen. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 23.07.2018 erfolgt.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung 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, 08.01.2014  
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 Entwürfe sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 23.07.2018 durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
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, 08.01.2014  
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 24.10.2018 bis zum 11.11.2018 nach § 4 Absatz 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Die öffentlich ausliegende mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 12.10.2018 durch Abdruck im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.2018 gemäß § 4 Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.  
Sanitz, 14.11.2018  
Dipl.-Ing. Stefan Reiche  
ÖbVt  
Fritz-Reuter-Straße 13  
18190 Sanitz
- Die Stadtvertreterversammlung 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 29.06.2019 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertreterversammlung in öffentlicher Sitzung am 29.06.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung gebilligt.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.81 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 29.06.2019 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 ff BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§§ 29, 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan Nr.81 ist mit Ablauf des 30.06.2019 in Kraft getreten.  
Ribnitz-Damgarten, 08.01.2014  
Der Bürgermeister

**Hinweis zu Bodenkennwerten**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle bis zum Zustand der Bodenarbeiten oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkennwerte in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Hinweis zu Immissionen**  
Von den länderlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.  
**Hinweis zum Artenschutz**  
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stielige Böschungen vermieden werden bzw. die herabgefallenen Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.  
Das Tötungsverbot für die Brutvogelarten und Fledermäuse der Gehölze und Freiflächen und des Gebäudebestandes bzw. angrenzender Gehölzstrukturen, gemäß § 44 Absatz 1 BtSchG ist durch die Regelung der Besitzrechte bis zum Zustand der Bodenarbeiten oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkennwerte in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Im Falle eines Abbruchs von Gebäuden bzw. maßgeblichen Umbauarbeiten ist der Artenschutz im weiteren Verfahren im Einzelfall gesondert zu betrachten. Der Gebäudebestand ist vor Beginn des Abbruchs im Zuge einer ökologischen Baubegleitung auf Niststätten von Brutvogelarten, die mehrjährige Niststätten nutzen, und auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Der Funktionsverlust ist vor Beginn der Maßnahmen funktional wirksam auszugleichen. Für Brutvogelarten ist die mehrjährige Niststätten zu untersuchen. Im Rahmen von CEP-Maßnahmen der Ersatz im Verhältnis 1:2 vor dem Eingriff in die Brutnischen zu errichten. Es sind geeignete künstliche Niststätten zu verwenden. Der Funktionsverlust von Fledermausquartieren ist quartierspezifisch ebenfalls im Rahmen von CEP-Maßnahmen durch geeignete Quartiererneuerung im Umfeld auszugleichen.

## für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die Straße „Mecklenburger Straße“ und die Grundstücke „Mecklenburger Straße 79, 83, 87, 87a, 87b, 89 und 91“
- Im Osten durch das Grundstück „Mecklenburger Straße 79 und 83“ und das Wohngebiet „Achterberg“ (Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten)
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch einen unbefestigten Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen

## 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 (LBAuO 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 Stadtvertreterversammlung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

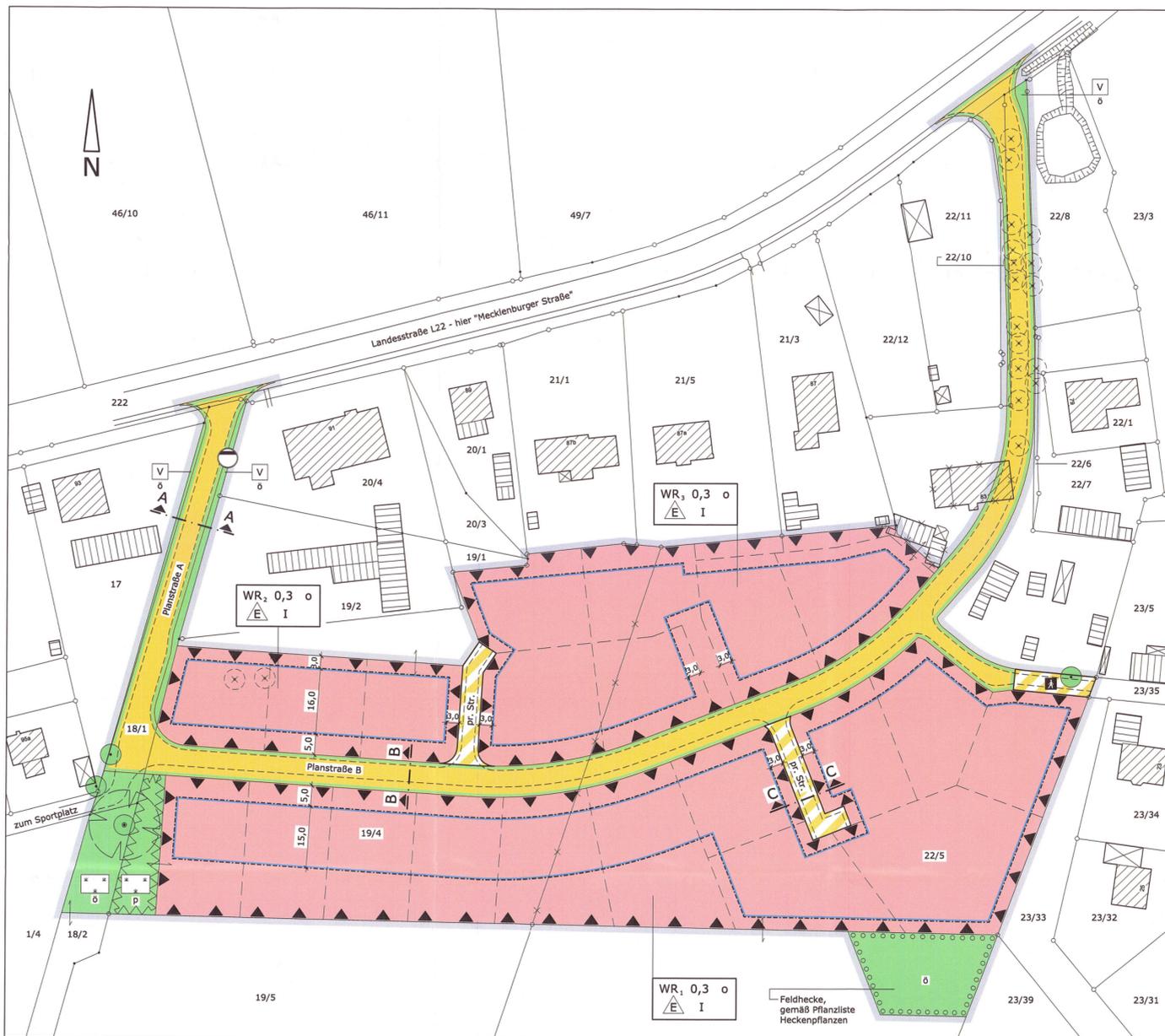
## Zeichenerklärung

### 1. Planzeichen gemäß Planzeichenvordnung 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)
  - O,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)
  - B Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - o Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - I Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - A Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- pr. Str. Private Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
  - o Versorgungsfähige Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - o Grünfläche - Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - V Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - o Grünfläche, öffentlich
  - p Grünfläche, privat
- 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)
  - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - o Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - o 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)
  - o Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- ohne Normencharakter:
  - 19/4 Flurstücksbezeichnung
  - o Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
  - o Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
  - o zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
  - o Parzellierungsvorschlag
  - o Überhaken
  - o Hauptgebäude, vorhanden
  - o Nebengebäude, vorhanden
  - o zukünftig wegfallendes Gebäude
  - o Straße, vorhanden
  - o Abnehmen von Bäumen
  - o Bemaßung in m

## Teil A: Planzeichnung - M 1:500

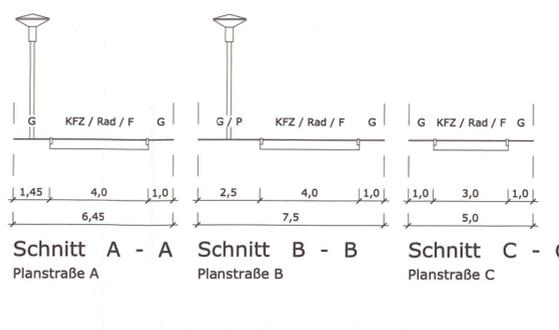


## Kartengrundlage:

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: 15. November 2013

## Regelprofil - M 1:100

Legende:	G	Grünfläche	R	Radweg
	KFZ	Kraftfahrzeuge	F	Fußweg
	P	Parkplatz		



## 8. Baumschutz § 9 I 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.

## 9. Bepflanzung § 9 I Nr. 25 BauGB

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zwei standortgerechte heimische Bäume der Art Trauben-Eiche, lat. Quercus petraea, in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18915 und DIN 18919 zu gewährleisten.

Bepflanzung: Anlegen einer Feldhecke  
Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3-triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18915 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzäun aus Heckenpflanzen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen. Die Pflanzliste der Heckenbepflanzung beträgt ca. eine Pflanze pro Quadratmeter. Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Ribnitz-Damgarten eingesehen werden.

Pflanzung als innerer Saum - Pflanzabstand 1,5 m		Pflanzung als äußerer Saum - Pflanzabstand 1,0 m	
Fraxinus alnus	Faulbaum	Engfrüher Weidenröschen	Strauch 3-triebig
Sorbus aucuparia	Eberesche	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3-triebig
		Punjaber - Kreuzdorn	Strauch 3-triebig
		Stückzahl gesamt	282 St.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr. 1 BauGB
  - 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
  - Höhe der Gebäude:
    - gilt für alle Baufelder:
    - OK Fertigfußboden im EG: 0,50 m
    - Firsthöhe: 9,50 m
    - Höhe als Höchstmaß, Bezugspunkt liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
  - 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 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche angrenzen an privaten Straßen.
- Gestaltung der Gebäude § 9 I BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M/V
  - Dächer:
    - gilt für alle Baufelder:
    - ausschließlich Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegeldeckung.
    - Farbe: RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend)
    - RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (antraxt oder farblich entsprechend)
    - gilt für Baufeld: 1
    - 40 - 50° Dachneigung - Hauptdach
    - gilt für Baufeld: 2 und 3
    - 25 - 50° Dachneigung - Hauptdach
    - Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Einfriedigungen § 9 I BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M/V
 

Die Höhe der Einfriedigungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
- Niederschlagswasser § 9 I Nr. 14 BauGB
 

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.
- 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 Flangebiet sind nur stationäre Geräte (wie z.B. Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Elektrokraftwerke) zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle „Erforderliche Abstände abhängig von der Baugrubenutzung (Pflanzung)“ aufgeführten Orientierungswerte nicht überschreiten. Hinsichtlich der Minimierung der Vorbelastung sind Versorgungsmaßnahmen zur geräuscheminierenden Aufstellung der Geräte und Maschinen zu beachten. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den benachbarten maßgeblichen Immissionsort ist sicherzustellen.

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Emissionspegel	Abstand	Gebietsnutzung WR	Erläuterung
36 dB	0,8 m		
39 dB	1,0 m	Spalte 1	Emissionspegel des stationären Gerätes
42 dB	1,0 m		(Emissionspegel = Schalldruck + Reflexion + Tonabwert)
45 dB	3,0 m		
48 dB	4,5 m		
51 dB	6,0 m		
54 dB	9,0 m		
57 dB	13,0 m		
60 dB	19,0 m		
63 dB	25,0 m		
66 dB	31,8 m	Spalte 2	Erforderlicher Abstand für die Aufstellung des stationären Gerätes.
69 dB	40,8 m		
72 dB	53,6 m		
75 dB	71,2 m		
78 dB	97,1 m		

## Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den Bebauungsplan Nr.81 gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet "Wohnbebauung Achterberg II", Ortsteil Klockenhagen

Bearbeitungsstand: 29. Juni 2018  
geändert: 05. Juni 2018  
geändert: 07. Okt. 2018  
geändert: 14. Nov. 2018

