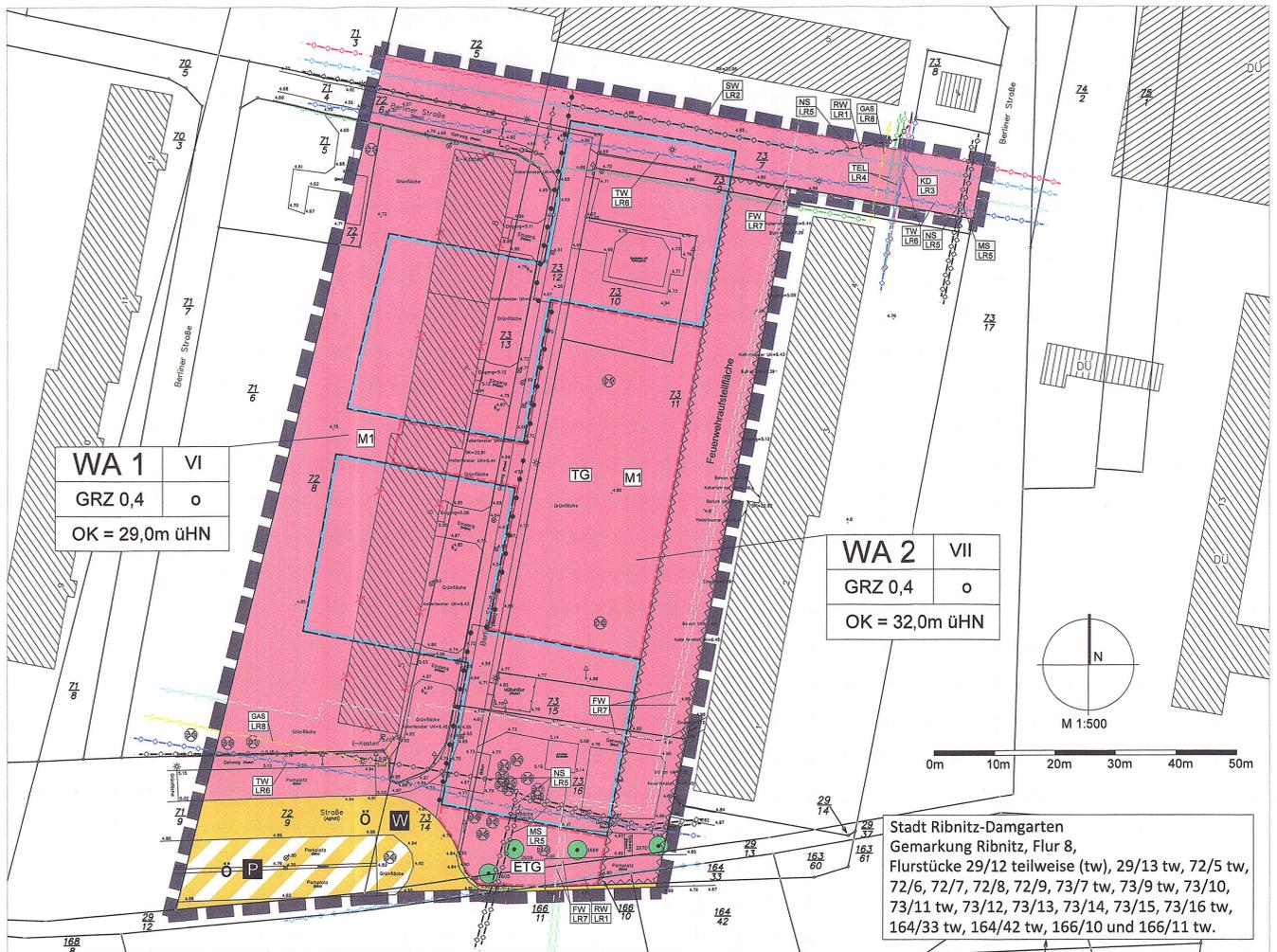


Stadt Ribnitz-Damgarten Bebauungsplan Nr. 83 "Wohnbebauung Berliner Hof", Berliner Strasse im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Feuerwehraufstellfläche	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ribnitz-Damgarten	§ 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs.5 BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Körkwitz zum Betrieb und Wartung von Regenwasserleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Körkwitz zum Betrieb und Wartung von Schmutzwasserleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kabel Deutschland GmbH zum Betrieb und Wartung von Telekommunikationsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Betrieb und Wartung von Telekommunikationsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG zum Betrieb und Wartung von Nieder- (NS) und Mittelspannungs- (MS) Stromleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasser und Abwasser GmbH Bodenland zum Betrieb und Wartung von Trinkwasser-Versorgungsleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH zum Betrieb und Wartung von Fernwärmeleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH zum Betrieb und Wartung von Gasleitungen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter	
vorhandene bauliche Anlagen	Wasser-Schieber
Abriss baulicher Anlagen	Gas-Schieber
Flurstücksgrenze unvermerkt	Laubbaum
Flurstücksgrenze vermerkt	Schild
Flurstückbezeichnung	Straßenbeleuchtung
Geländehöhe über NHN	Schacht
Straßenprofil	Straßensinkkasten

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG MV
Erhalt von Bäumen, siehe Textliche Festsetzungen	

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 "Wohnbebauung Berliner Hof", Berliner Straße der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Zeh, Dipl.-Ing. Ulrich Zeh (ÖBVI) - Ribnitz-Damgarten vom 03.06.2015 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 01.06.2015, des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig. Davon abweichend ist zur Anlage von Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,5 zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis 0,6 zulässig. Davon abweichend ist zur Anlage von Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,7 zulässig.

Festsetzungen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die geplante Tiefgarage mit ihrer Zufahrt nur in den dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen und im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Oberkante) beziehen sich auf HN.

Höhenlage der geplanten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Geländeoberfläche einschließlich der mit einer Vegetationsschicht überdeckten Tiefgarage wird mit OK = 8,0m üHN als Höchstmaß festgesetzt.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG MV

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume mit den Baum-Nummern 2605, 2609, 2669 und 2670 sind entsprechend § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Sollte aufgrund der Position der geplanten Einfahrt zur Tiefgarage gesetzlich geschützte Bäume entfallen, so ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu stellen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist der Entfall der Bäume entsprechend Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

HINWEISE

Hinweise zum Artenschutz
Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen ist nach den allgemein gültigen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Die Gebäude sind vor Abriss durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Fledermäusen mittels Artaufnahmen zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor dem Abriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse der Artaufnahmen und die Umsetzung der Maßnahmen sind jeweils zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bodendenkmale

Sollten während 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.

HINWEISE Fortsetzung

Hinweise zu vermuteten Gefahrenstoffen
Vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten in/an Gebäuden ist vom Auftraggeber eine Ermittlung vermuteter Gefahrenstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, feuerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen (Gefahrenstoffverordnung §6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrenstoffverordnung §15 Abs.5).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrenstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

Hinweise zu öffentlichen Verkehrsflächen

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG-MV) ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 01.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 7 am 20.07.2015 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 09.09.2015 den Entwurf des BP Nr. 83 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 mit der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2015 bis zum 30.10.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 9 am 21.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 24.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.10.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 am 01.06.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichten 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 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 23.11.2015
Ort, Datum 

8. Der Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 03.10.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.09.2015 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, 11.12.2015
Ort, Datum 

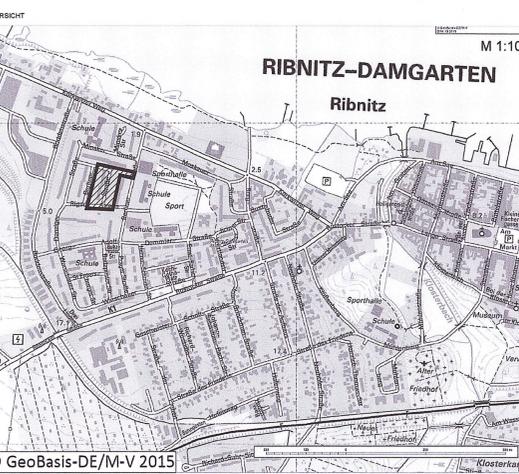
9. Der Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, 23.12.2015
Ort, Datum 

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 83 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 Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 13 am 04.11.2015 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.12.2015 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 23.12.2015
Ort, Datum 

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



PROJEKTNAME		Stadt Ribnitz-Damgarten	
Bebauungsplan Nr. 83 "Wohnbebauung Berliner Hof", Berliner Strasse im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		Am Markt 1 18311 Ribnitz-Damgarten	
PLANBEZEICHNUNG	Satzungsfassung	PLANNUMMER	1.0
MAßSTAB	1: 500	DATUM	17.11.2015
AUFTRAGGEBER	Stadt Ribnitz-Damgarten	BEARBEITUNG	Schlenz
PLANVERFASSER	wagner Planungsgesellschaft	Fischerbruch 8 18055 Rostock Tel.: 0381 377069-40 Fax: 0381 377069-49 info@wagner-planungsgesellschaft.de	

KOPIE