SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.85, gemäß § 13a BauGB für das Gebiet "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 21.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 02.11.2015 erfolgt. Mit der ortsüblichen 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, 08.01.2019 — 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 24.01.2018 beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretersitzung hat am 13.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.85 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2018 bis zum 13.02.2018 nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 23.12.2017 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 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, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

6. 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 12.04.2018 bis zum 18.05.2018 nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 29.03.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.2018 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, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 10.10.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, 10.10.2018 — Dipl.-Ing. Stefan Reiche ÖbVI, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz

9. 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 17.10.2018 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 13.12.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 17.12.2018 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

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

    Ribnitz-Damgarten, 08.01.2019 — Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.85 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 15.02.2019 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr.85 ist mit Ablauf des 15.02.2019 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, 20.02.2019 — Der Bürgermeister

Hinweis zu Bodendenkmalen

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr.85 befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „Altstadt Damgarten". Jegliche Erdeingriffe bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Hinweis zum Artenschutz

Derzeit besitzt der Plangeltungsbereich nach dem Abbruch der Gebäude und der Baufeldberäumung keine aktuelle und potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Damit bis zur Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände durch die Ansiedlung von Brutvogelarten entstehen, sind die Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen kurzrasig zu halten.

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die „Kirchstraße" und die südlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 1 und 2", „Wasserstraße 25" und „Barther Straße 12"
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Barther Straße 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24" und „Kirchstraße 1"
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hinterstraße 3, 4, 5, 6", „Wasserstraße 21" und „Barther Straße 20"
- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 2" und „Wasserstraße 21, 25, 27, 29, 31" sowie der „Wasserstraße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V Seite 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) 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: 27. November 2015

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 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)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g — Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

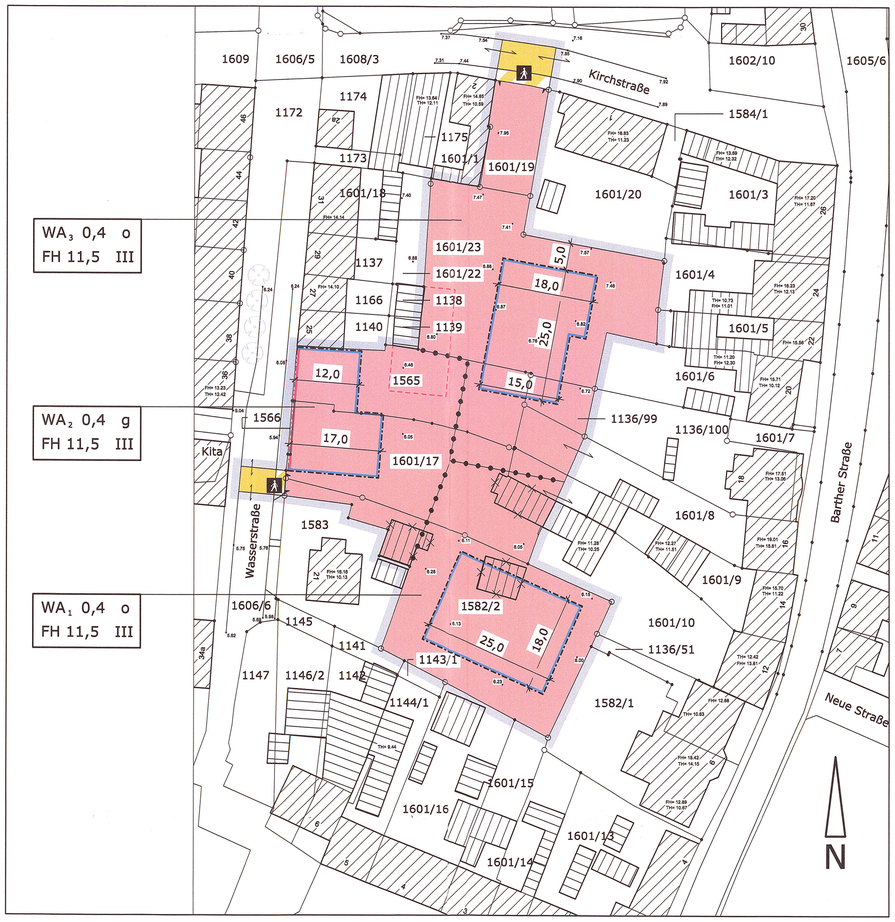
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. 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 von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

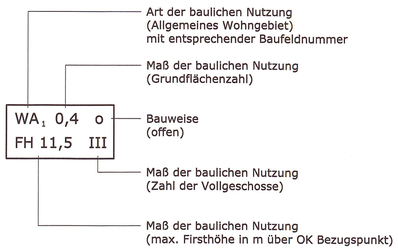
Teil A: Planzeichnung - M 1:500



2. ohne Normencharakter:

1565 — Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
Überhaken
Hauptgebäude, vorhanden
Nebengebäude, vorhanden
zukünftig wegfallendes Gebäude
Straße, vorhanden
5,0 — Bemaßung in m

Erklärung der Nutzungsschablone:



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.
Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
2.1 Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über NHN (Normalhöhennull).

- Bezugspunkt für Baufeld 1 : 6,50 m über NHN
- Bezugspunkt für Baufeld 2 : 6,20 m über NHN
- Bezugspunkt für Baufeld 3 : 7,00 m über NHN

2.2 Das dritte Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss, das mit einem Steildach auszubilden ist.

3. Baugrenzen — § 9 I Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Terrassenbereichen überschritten werden.

4. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
4.1 Dächer : gilt für Baufeld: 1 bis 3
ausschließlich Satteldach - Hauptdach,
ausschließlich Dachziegeloptik,
Farbe: RAL 3003 bis 3011
(rot / rotbraun oder farblich entsprechend)
RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)
gilt für Baufeld: 1 bis 3
35 - 45° Dachneigung - Hauptdach
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

5. Einfriedungen — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

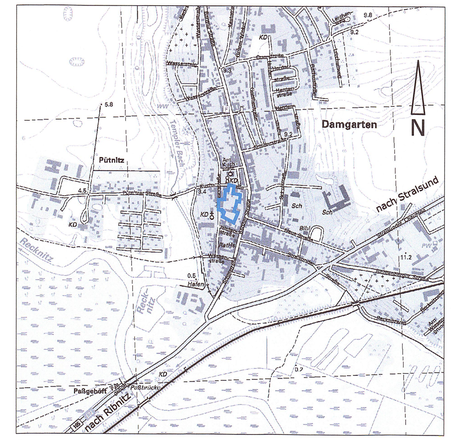
6. Niederschlagswasser — § 9 I Nr.14 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke sind über einen Regenwassersammler abzuleiten.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den Bebauungsplan Nr.85 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"

Bearbeitungsstand: 27. Nov. 2017
geändert: 11. April 2018
geändert: 17. Sept. 2018

KOPIE



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Damgarten, Flur 1

Flurstück: 1136/99, 1565, 1566, 1582/2, 1601/8 tlws., 1601/9 tlws., 1601/17, 1601/19, 1601/23, 1606/6 tlws., 1608/3 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