SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR.90, für den Bereich "Wochenendhausgebiet Pütnitz", Ortsteil Pütnitz

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 06.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 18.07.2016 erfolgt.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — 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 08.08.2017 beteiligt worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.11.2017 bis zum 19.12.2017 und durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 06.11.2017.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
4. 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, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
5. Die Stadtvertretersitzung hat am 02.05.2018 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, 18.07.2019 — 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 30.05.2018 bis zum 03.07.2018 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen 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 abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 22.05.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2018 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — 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 06.11.2018 bis zum 07.12.2018 nach § 4a Absatz 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen 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 abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 29.10.2018 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2018 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
   Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 04.04.2019 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, 04.04.2019 — Dipl.-Ing. Stefan Reiche ÖbVI, Fritz-Reuter-Straße 13, 18190 Sanitz
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 16.04.2019 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
    Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — 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 16.04.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 16.04.2019 gebilligt.
    Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Ribnitz-Damgarten, 18.07.2019 — Der Bürgermeister
14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.90 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 09.08.2019 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.90 ist mit Ablauf des 09.08.2019 in Kraft getreten.
    Ribnitz-Damgarten, 12.08.2019 — Der Bürgermeister
    Frank Ilchmann, Bürgermeister, Stadt Ribnitz-Damgarten, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten

2. ohne Normencharakter:

- 146/12 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- 5,0 Bemaßung in m
- 2,00 Geländehöhe in m über NHN (Bestand)
- Straßenbeleuchtung
- Gartenparzelle, idealisiert
- Bereich Überplanung des vorhabenb. Bebauungsplanes Nr.26
- Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die „Pütnitzer Straße"
- im Osten durch Unland (Schilfflächen) im Übergang zum „Templer Bach"
- im Süden durch den Boddenwanderweg
- im Westen durch das Wohngrundstück „Pütnitzer Straße 7" sowie Grünflächen

Präambel

Aufgrund des § 10 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 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V Seiten 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „Wochenendhaus Pütnitz", Ortsteil Pütnitz, 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

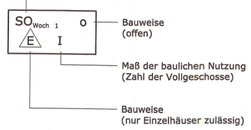
vom: 23. Januar 2017

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 10 BauNVO)
   SO — Sondergebiete, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. 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)
   Hauptfirstrichtung
4. Grünflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   Grünfläche - Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   p — Grünfläche, privat
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   Ü — Überschwemmungsgebiet
6. 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)
   Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
   (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)
   Umgrenzung von Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
8. 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)
   Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Erklärung der Nutzungsschablone:



Teil A: Planzeichnung - M 1:500

Hinweis zu Bodendenkmalen

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind. Zudem sind Abböschungen vorzusehen, die das Verlassen der Baugruben und Gräben für Kleintiere ermöglichen.

Das Tötungsverbot für die Brutvogelarten und Fledermäuse der Gehölze und Freiflächen und des Gebäudebestandes bzw. angrenzender Gehölzstrukturen, gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze und der Abbruchzeiten der Gebäude auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

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 bzw. der Baumaßnahme auf Niststätten von Brutvogelarten, die mehrjährig Niststätten nutzen und auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Der Funktionsverlust ist vor Beginn der Maßnahmen funktional wirksam auszugleichen. Für Brutvogelarten die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen, ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen der Ersatz im Verhältnis 1:1 vor dem Eingriff in die Bruthabitate zu erbringen. Es sind geeignete künstliche Nisthilfen zu verwenden.
Der Funktionsverlust von Fledermausquartieren ist quartierspezifisch ebenfalls im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch geeignete Quartierelemente im Umfeld auszugleichen.

Bei Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen einzuholen.

Hinweis zum Schutz der Bäume - § 18 NatSchAG M-V

Unabhängig von den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist das Vorkommen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützter Bäume möglich. Eine Entfernung oder Beschädigung dieser Bäume ist verboten. Ausnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen erteilt werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

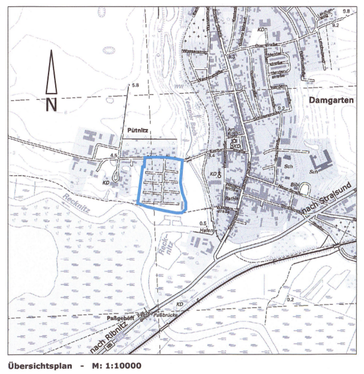
1. Art der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB
   1.1 Sondergebiet — § 10 BauNVO
   Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Absatz 1 BauNVO ausgewiesen.
   Im Sondergebiet sind ausnahmsweise zulässig:
   Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Vereinshaus) und Anlagen für sportliche Zwecke (Bootshaus)
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
   2.1 Je Parzelle ist ein Wochenendhaus zulässig. Die Grundfläche je Wochenendhaus darf 70,0 m² nicht überschreiten. Als maximale Obergrenze aller baulichen Anlagen auf einer Parzelle wird eine versiegelte Gesamtfläche von 130,0 m² festgesetzt. Für das Vereinshaus ist eine maximale Grundfläche von 80,0 m² sowie für das Bootshaus von 500,0 m² zulässig.
   2.2 Höhe der Gebäude (Hauptnutzung): gilt für Baufeld: 1 - Firsthöhe: 4,50 m; gilt für Baufeld: 2 - Firsthöhe: 5,50 m
   Höhe der Gebäude (Nebengebäude): gilt für alle Baufelder: - Firsthöhe: 2,50 m - Höhen als Höchstmaß.
   Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen wird aus dem jeweiligen Mittel einer Parzelle gemäß den vorhandenen Geländehöhen über NHN (Normalhöhennull) laut dem Teil A festgesetzt.
   2.3 Nebenanlagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
   Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
   Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
   3.1 Dächer: gilt für alle Baufelder: ausschließlich Sattel- oder Pultdach, ausschließlich Dachziegeloptik, Dachbahnen, Dachplatten, Farbe: RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend) RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend)
   Eine Dachbegrünung ist zulässig.
   gilt für alle Baufelder: 5 - 10° Dachneigung - Hauptdach
   Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.
   3.2 Fassadengestaltung: gilt für alle Baufelder: ausschließlich Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig,
   Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.
   Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.
4. Einfriedungen — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
   Einfriedungen zu den Wegen sind als Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen ab angrenzendem Gelände, gestattet. In Verbindung mit Hecken sind zudem auf der Parzelleninnenseite Zäune in Holz- oder Maschendrahtoptik bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
5. Niederschlagswasser — § 9 I Nr.14 BauGB
   Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.
6. 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.
7. Bepflanzung — § 9 I Nr.25 BauGB
   Solitärbäume:
   Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Art Stiel - Eiche, lat. Quercus robur, in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen.
   Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.
   Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Ribnitz-Damgarten eingesehen werden.
8. Hochwasserschutz — § 9 I Nr.16c BauGB
   Im Bereich des Überschwemmungsgebietes wird als Schutz bei Überflutungen durch Eintritt des Bemessungshochwasserstandes bei den zu errichtenden Gebäuden die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf mindestens 2,00 m NHN festgelegt.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den Bebauungsplan Nr.90 für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz", Ortsteil Pütnitz

Bearbeitungsstand: 19. Juli 2017
geändert: 09. April 2018
geändert: 19. Okt. 2018
geändert: 18. März 2019

KOPIE



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Pütnitz, Flur 2
Flurstück: 146/12

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