

# SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.92 gemäß § 13b BauGB und mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung "Wohnbebauung Schanze"

## das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohngrundstücke „Schanze 8 bis 14“ sowie die Straße „Schanze“
- im Osten durch Grünlandflächen
- im Süden durch den offenen Graben Nr. 30/1
- im Westen durch den rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Schanze 7“

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch § 246c Artikel 9 Aufbauliefergesetz 2021 (AufbG 2021) vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.92 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Wohnbebauung Schanze“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## Kartengrundlage:

### Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500:

Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund  
und

### dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500:

Vermessungsbüro Stefan Reiche (ÖBVI)  
Rostocker Str. 27a  
18190 Sanitz

Stand der Liegenschaftskarte: 12. Dezember 2017  
aktualisiert am: 07. November 2019

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.07.2017. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 27.08.2017 erfolgt.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 24.02.2019 beteiligt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 30.04.2019 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 21.02.2019.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 05.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.92, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2020 bis zum 14.04.2020 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist 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 06.03.2020 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 am 16.12.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da der amtliche Auszug aus der Liegenschaftskarte aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2580 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Stralsund, 16.12.2019  
Sanitz  
Vermessungsbüro Stefan Reiche (ÖBVI)  
Rostocker Str. 27a  
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 08.12.2021 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 08.12.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.12.2021 gebilligt.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.  
Ribnitz-Damgarten, 14.12.2021  
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.92 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 20.12.2021 sowie auf der Internetseite „B-Plan-Service“ unter www.b-plan-service.de/b-server/karte 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan Nr.92 ist mit Ablauf des 20.12.2021 in Kraft getreten.  
Ribnitz-Damgarten, 06.01.2022  
Der Bürgermeister

## Zeichenerklärung

### 1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
  - 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
  - FH Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - E Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - ▣ Verkehrsberuhigter Bereich
  - P öffentliche Parkfläche
- Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerungen: Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - o Flächen für die Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - oSG öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung: Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - o Wasserflächen
- 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 Bäume anpflanzen (§ 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 von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier: zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - o Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hier: Hauptwasserleitung, zugunsten des Versorgungsunternehmens. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)
  - o Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmpegelbereich II (entspricht Maßgebender Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB). (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)

### 2. ohne Normencharakter:

- 107/2 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Vorschlag neuer Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Übernahmen
- Gebäude, vorhanden mit Hausnummer
- zukünftig wegfallende Gebäude
- o Schacht
- o Geländehöhe über NHN
- o Bemaßung
- o Sichtdreiecke
- o Parzelle 1 Grundstücksbezeichnung
- o Böschung

## Regelprofil - M 1:100



### Hinweis zu Bodendenkmalen

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 Kultur und Denkmalpflege 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 Lärmschutz

Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte der Berücksichtigung werden, dass Schlafräume auf den ersten beiden zur Sanitzer Straße (L 191) gelegenen Baufeldern auf der von dieser Straße abgewandten Gebäudesseite liegen.

### Hinweis Wasserwirtschaft

1.) Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen die Wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

2.) Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) anzeigepflichtig.

3.) Bohrungen für Erdwärmelanlagen und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

### Zuordnungsfestsetzung

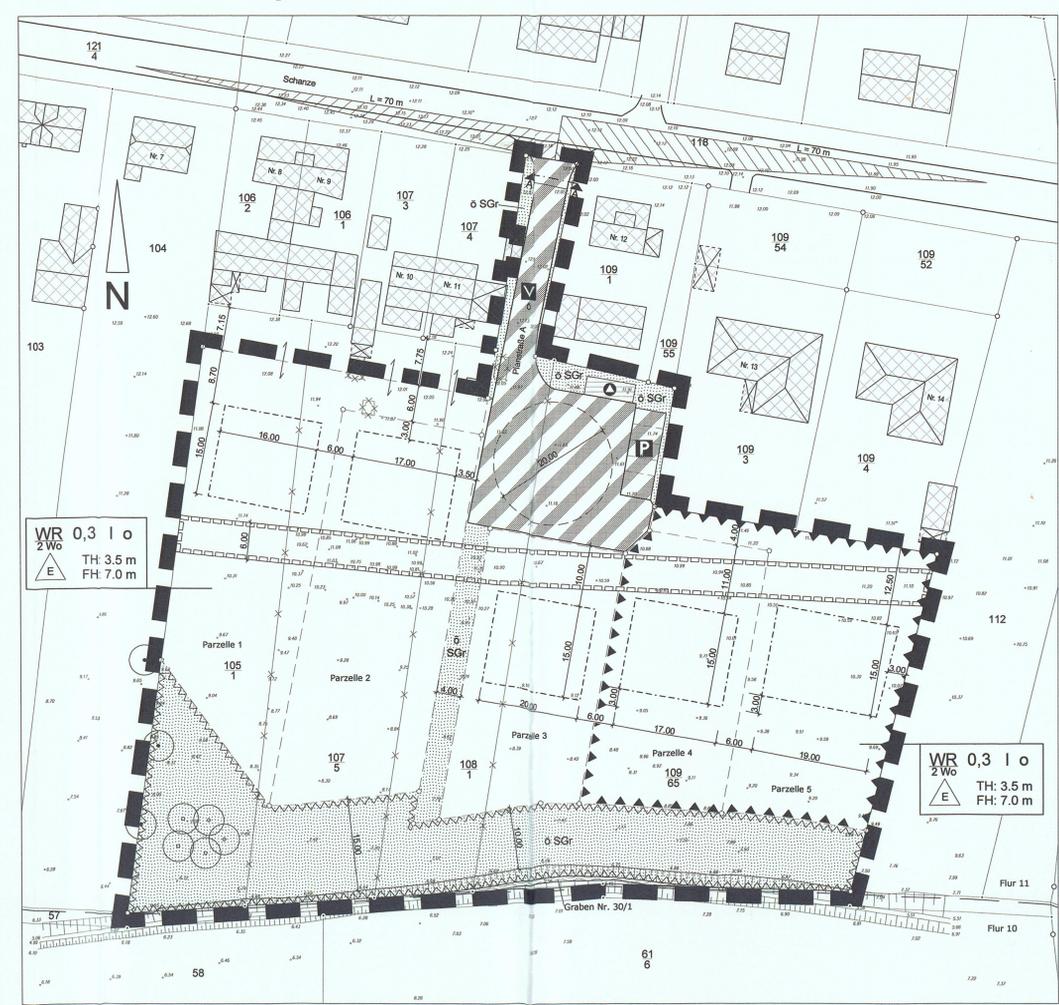
Als Ersatz für eventuell ausfallende Brut- und Nahrungsplätze des Feldschwirls und des Weißstorchs wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 92 auf dem Flurstück 16/2, Flur 10, der Gemarkung Ribnitz (Feldblock DEMVL106GB10120) eine ca. 5.640 m<sup>2</sup> große Ackerfläche in eine Extensivgrünlandfläche umgewandelt. Als Pflege wird eine Mahd ab 01.07.2022, 2-mal im Jahr durchgeführt.

### Pflanzliste innerhalb des Plangebietes

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name | Anzahl |
|----------------|-------------------------|--------|
| Weiden         | Salix caprea            | 5 Stk  |

Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware, 3 x verpflanzt, Hochstämmen, STU 14 - 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen), inkl. 3-5 Jahren Anwuchs- und Entwicklungsphase und Verblisschutz zu verwenden.

## Teil A: Planzeichnung - M 1:500

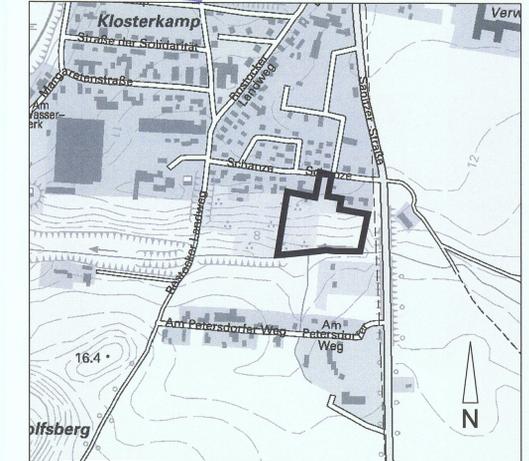


## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - Reines Wohngebiet. § 3 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB  
Je Einzelhaus sind maximal 2 WE zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
    - Höhe der Gebäude: - Traufhöhe: 3,50 m - Firsthöhe: 7,00 m  
Höhen als Höchstmaß.  
Bezugsebene ist das Normalhöhennull-Maß NHN:  
Parzellen 1; 2: 12,10 m NHN  
Parzellen 3; 4; 5: 11,20 m NHN  
Erdgeschossfußbodenhöhe  
Parzellen 1; 2: max. 30 cm über der Bezugsebene  
Parzellen 3; 4; 5: max. 50 cm über der Bezugsebene
    - Bodenaufschüttungen und -abgrabungen  
Im gesamten Geltungsbereich ist die natürliche Oberflächenform zu erhalten. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sind ausschließlich auf den Flächen innerhalb der Baufelder und Flächen für Erschließung zulässig. Diese müssen spätestens 5 m hinter der südlichen Baugrenze auslaufen und sich als begrünte Böschung in das natürliche Geländeniveau angleichen. Stützmauern zur Sicherung der Auffüllungen sind auf den Baugrundstücken rückwärtig der südlichen Baugrenzen und deren seitliche Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen unzulässig. Aufschüttungen und Auffüllungen sind nur bis max. 30 cm unter der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig
  - Zulässigkeit baulicher Anlagen § 15 Abs. 1 BauNVO  
Eine Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist auf der mit Leitungsrechten belegte Grundstücksfläche nicht zulässig.  
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Treppenhäuserbauten und Sichtschutzwände ist auf der mit Leitungsrechten belegten Grundstücksfläche nicht zulässig.
  - Einfriedungen § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V  
Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
  - Gestaltung der Gebäude § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V
    - Dächer: ausschließlich Dachziegel, Dachsteine, Farbe: in Anlehnung an RAL DESIGN rot (RAL 040 50 70), rotbraun (RAL 030 30 30), anthrazit (RAL 000 20 00), ausschließlich Sattel- Waln- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung: 20° - 35°, Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
    - Fassadengestaltung: ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk, Kombinationen sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebenanlagen.
  - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
    - Bauzeitenregelung - Entfernung von Gehölzen: Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.
    - Die öffentliche Grünfläche nördlich des Grabens Nr. 30/1 erhält zur Vermeidung einer Nutzungsintensivierung eine extensive Bewirtschaftung in Form einer Mahd ab 01.07.2022, 2-mal im Jahr.
- Hinweis Artenschutz:**  
Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.07.; Bauarbeiten während dieses Zeitraumes sind nur dann möglich, wenn das Plangebiet im Zeitraum 01.03. - 31.07. bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten oder mit einer ausreichenden, d.h. abschreckenden Anzahl Flatterbändern versehen wird.
- Amphibien:** Eine Tötung von Individuen während der Winterruhe ist dann vermeidbar, wenn im September/Oktobre eine Mahd der Fläche mit Abtransport des Mahdgutes erfolgt; die dann kurzrasige Struktur ist als Winterhabitat ungeeignet, Ausweichquartiere existieren im direkten Umfeld vor allen in den Hausgärten und dem grabennahen Feuchtbereich.
- Wird indes durch eine ökologische Baubegleitung festgestellt, dass Wanderungen im Plangebiet vom Graben in Landebensräume und umgekehrt ausbleiben, d.h. Amphibien keinem Tötungsrisiko während der Bauarbeiten ausgesetzt sind, ist die zusätzliche Aufstellung eines grabenparallelen Amphibienzauns nicht notwendig.
- Hinweis Parzellierungsvorschlag:**  
Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Orientierungsmaß einer möglichen Bebauung.
- Hinweis Niederschlagswasser:**  
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben Nr. 30/1 ist zum Schutz der Biotopfunktion (Feuchtbiopt 0306-241 B 4004) auf Höhe des Geltungsbereiches des Plangebietes einzuleiten. Der Einleitungspunkt ist gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen, um Beschädigungen durch Unterhaltungsmaßnahmen auszuschließen.

## Stadt Ribnitz- Damgarten, Bebauungsplan Nr. 92 gemäß § 13b BauGB und mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung „Wohnbebauung Schanze“

erstellt am : 04. Jan. 2019  
geändert : 14. Jan. 2020  
geändert : 21. Feb. 2021  
geändert : 23. Nov. 2021



Übersichtsplan - M: 1:5000  
© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIW-MV)  
Gemarkung : Ribnitz,  
Flur : 11  
Flurstück : 105/1 thw., 107/5 thw., 108/1 thw., 109/65

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung  
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16, Zul.Nr.0541-94-1-d