SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN gemäß § 35 Absatz 6 BauGB FÜR DEN BEREICH "GUTSHAUS DECHOWSHOF", ORTSTEIL DECHOWSHOF

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I Seite 3018) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung folgende Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Bereich „Gutshaus Dechowshof", Ortsteil Dechowshof erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500 des:

Fachgebietes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Nordvorpommern
und die Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Flurkartenstand: 29. Januar 2010

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.2010 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 23.04.2010 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretersatzung hat am 15.01.2010 den Entwurf der Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

3. Die Entwürfe der Satzung sowie der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 05.09.2010 bis zum 08.10.2010 nach § 35 Absatz 6 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 23.08.2010 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 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.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr 3 und § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie der Begründung mit der Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während dieser Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 07.07.2010 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 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.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr 3 und § 4a Absatz 2 BauGB aufgefordert.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie der Begründung mit der Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während dieser Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 05.03.2010 durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 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.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr 3 und § 4a Absatz 2 BauGB aufgefordert.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

9. Die Stadtvertretersatzung hat am 22.06.2010 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Prüfergebnis wird mitgeteilt werden.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

10. Die Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB wurde von der Stadtvertretersatzung in öffentlicher Sitzung am 22.06.2010 beschlossen. Die Begründung der Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB wurde mit Beschluss der Stadtvertretersatzung vom 22.06.2010 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

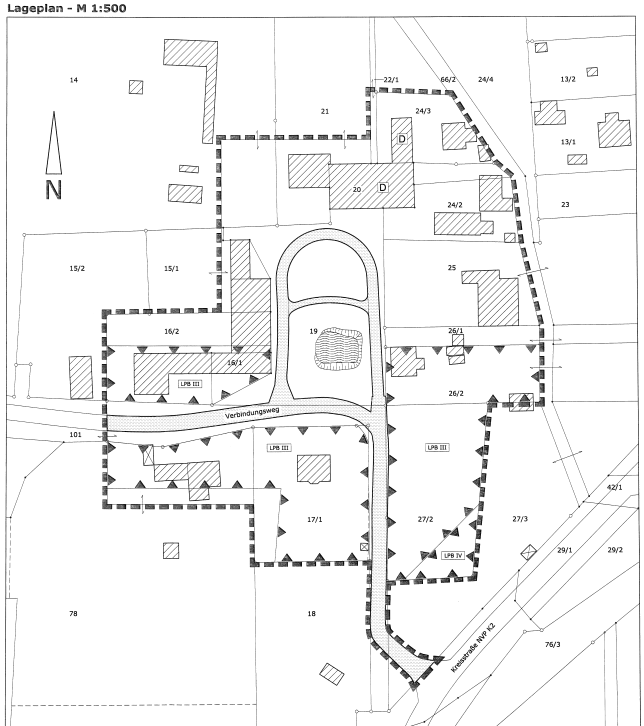
11. Die Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, 23.06.2011 Der Bürgermeister

12. Die Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB 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 am 07.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) hingewiesen worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 III BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB ist nach Durchführung dieser Bekanntmachungen am 07.07.2010 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 11.07.2011 Der Bürgermeister

Lageplan - M 1:500



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten als „Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesene Gebiet wird in den im Lageplan dargestellten Grenzen durch diese Satzung als Bereich festgelegt, in dem die in § 3 genannten Vorhaben zulässig sind. Der Satzungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch Betriebsflächen einer Gärtnerei, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch die Kreisstraße NVP K2, das Wohngrundstück „Verbindungsweg 8" und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Kreisstraße NVP K2
- im Westen durch Betriebsflächen einer Gärtnerei, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen

§ 2 Art des Gebietes

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich zurzeit ausschließlich Wohngebäude und Nebengebäuden. Es wird gemäß § 35 Absatz 6 BauGB festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Im Geltungsbereich der Satzung sind die Errichtung von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
2. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
3. Die Grundfläche darf maximal 120,0 m² nicht überschreiten.
4. Die Dachneigung darf von 25° bis 50° und die Firsthöhe bis zu 9,50 m über dem natürlichen Gelände betragen.
5. Je Grundstück darf durch die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports denen Gesamtgrundfläche von 60,0 m² nicht überschritten werden.

§ 4 Gewässerschutz

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.
Für Unterhaltungsarbeiten an oberirdischen Gewässern ist innerhalb von Ortschaften ab Böschungsoberkante ein 5,0 m breiter Streifen zu jeder Seite von Bebauung freizuhalten.

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche, vorhanden
   - Straßenbegrenzungslinie
2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
3. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
   - D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
4. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   - Böschung

2. ohne Normencharakter:

- 27/2 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- Nutzungsgrenze
- Überhaken
- Gebäude, vorhanden
- LPB III — Lärmpegelbereich III (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R' w,res) von 35 dB)
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R' w,res) von 40 dB)

§ 5 Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile der Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB III	$R'_{w,ges}$ = 35 dB
LPB IV	$R'_{w,ges}$ = 40 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kniestöcken sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB III und IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinheiten zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,ges}$ der Gesamt – Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungseinheit) ist zu gewährleisten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

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. Bis zum Ablauf einer Woche ist 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 zu Altlasten und Bodenschutz

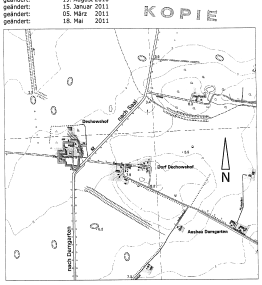
Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Regionalstelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz - Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

gemäß § 35 Absatz 6 BauGB
für den Bereich „Gutshaus Dechowshof", Ortsteil Dechowshof

Bearbeitungsstand: 12. Juli 2010
geändert: 19. August 2010
geändert: 15. Januar 2011
geändert: 05. März 2011
geändert: 18. Mai 2011

KOPIE



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Dechowshof, Flur 1

Flurstücke: **14 tlws., 15/1 tlws., 16/1, 16/2, 17/1, 19, 20, 21 tlws., 22/1 tlws., 24/2, 24/3, 24/4 tlws., 25 tlws., 26/1 tlws., 26/2 tlws., 27/2, 27/3 tlws., 78 tlws., 101 tlws.**

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
18320 Ahrenshagen • Lindenstraße 27
Zul.-Nr.: IK M-V V-1435-2007
Tel.: 0 38 31 / 7 09 43 56 • mail: planung@ac-we.de

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau