

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß § 13a BauGB für das Gebiet "Körkwitzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Straße "Am Bürgermeistergarten"
- im Osten durch die Grundstücke "Rostocker Straße 1" und "Rostocker Straße 7"
- im Süden durch die "Rostocker Straße" und die Grundstücke "Rostocker Straße 5" und "Rostocker Straße 7"
- im Westen durch die Straße "Am See"

Präambel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) und die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V Seite 344) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOB. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Körkwitzer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Kartengrundlage:

Lage und Höhenplan M 1:1000 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. ULRICH ZEH
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stand: 26. Juni 2024

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom ... Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> am ... erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB mit Anzeigenschreiben vom ... beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus, sowie im Internet auf der Internetseite <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am ...
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
- Die Entwürfe der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgelesen werden können sowie dem Hinweis das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ... durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am ... 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 rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) M 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, _____ ÖVtl Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

7. 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 ... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

8. Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom ... gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

9. Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

10. Die Satzung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> am ... 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, _____ Der Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

hier: Festsetzungen der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19

- Art der baulichen Nutzung
 - Mischgebiete
 - § 6 BauNVO zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
 - entfällt
 - Das Gebiet „Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Festivals“ dient der zeitlich begrenzten Durchführung von Festveranstaltungen, die der Allgemeinheit dienen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVOa.1
 - a.1 Höhe der Gebäude: gilt für alle Baufelder:
 - Traufhöhe: 7,00 m - Firsthöhe: 12,00 m
 - Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
 - a.2 Stellplätze und Garagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.
- Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LbauO M/V
 - Fassaden: Verblendmauerwerk, Putz / Beton oder Glas, Kombinationen sind zulässig.
 - Sockelhöhe: max. 50,0 cm, Bezugspunkt mittig des angrenzenden Gehweges
 - Nebengebäude: entfallen
 - Dächer: gilt für alle Baufelder:
 - auswärtig Dachziegel, Dachsteine,
 - Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit,
 - Dachneigung: ab 30°
- Öffentliche Verkehrsfläche § 9 I Nr.11 BauGB
 - entfallen
- Anpflanzungen und Aufschüttungen

nicht Bestandteil der IV. Änderung des B-Planes Nr. 19.
- Hochwasserschutz § 9 I Nr.16 BauGB

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes wird zur Erstellung der Jahrhunderthochwasserreihe innerhalb der Baufelder die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf mindestens 1,90 m NN festgelegt. Kellergeschosse sind entsprechend gegen Hochwasser zu sichern.
- Immissionschutz § 9 I Nr.24 BauGB

Zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes sind für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19, folgende passive Schutzmaßnahmen vorzunehmen:

 - Schallschutzfenster Verkehrsseite
 - Massive Bauweise
 - Anordnung von Schräfkämen zur Nordseite

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für Schlafzimmer und überwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.

Bei der Nutzung von Beschallungsanlagen auf dem Veranstaltungssplatz (Zweckbestimmung Festivals) darf der Gesamtschallleistungspegel der Anlagen (LWA, ges.) den Wert von 108 dB(A) nicht überschreiten.

Der Schutz vor Verkehrslärm (Außenlärm) hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen. Der Nachweis darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- 2.2 Sockelhöhe: max. 50,0 cm, über Bezugshöhe
- 2.3 Nebengebäude: entfallen
- 2.4 Dächer: gilt für alle Baufelder: nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° (Grad).
- 2.5 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe (WH):
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) durch eine Attika ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) durch eine nicht-blickdichte Brüstung oder ein nicht-blickdichtes Geländer ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Eine nicht-blickdichte Brüstung bzw. ein nicht-blickdichtes Geländer im Sinne dieser Festsetzung liegt dann vor, wenn die Brüstung bzw. das Geländer eine durchgehende Transparenz von mehr als 50 % aufweist.

Hinweis: Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) kann somit bspw. durch eine Attika mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer darauf aufbauenden nicht-blickdichten Brüstung mit zusätzlich max. 0,60 m erfolgen.

2.6 Stützmauern: Grundstücksgrenzen sind bis auf die Zufahrten im Bereich der Aufbühnenflächen mit Winkelstützmauern zu sichern und haben gemäß Landesbauordnung M-V von der Grundstücksgrenze zurück zu springen. Der dadurch entstehende Randstreifen ist zu begrünen.

- Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
 - entfallen
- Anpflanzungen und Aufschüttungen

nicht Bestandteil der VII. Änderung des B-Planes Nr. 19
- Die zu bebauenden Grundstücksflächen im Bereich der VII. Änderung des B-Planes Nr. 19 sind auf 1,50 m NN aufzuheben.
- Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB

Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußböden mindestens im EG 1,50 m NN betragen.

Im Hinblick auf die Überflutunggefährdung des Standort ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserrändern von 2,50 m NN zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden standischer zu gründen.

Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlussabrichtungen oder Flutschotten an Gebäudeöffnungen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NN zu gewährleisten.

Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Hinweis Wasserwirtschaft:
Grundwasserbelastungen sind Gewässerbelastungen im Sinne §9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. §9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Niederschlagswasserentwässerungen in das Grundwasser sind erlaubnispflichtig und entsprechend bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Alle Erlaubnisse, bspw. für Erdwärmesonden, sind gem. §49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzulegen.

Hinweis zu Bodenmerkmalen
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die zuständige untere Denkmalerschutzhilfe zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Bauaufsicht des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

Hinweis Immissionschutz:
Durch die angrenzenden Straßen "Am See" und "Rostocker Straße" kann es zu Geräusch- und Geruchsimmissionen kommen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

hier: gilt nur für die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

- Art der baulichen Nutzung
 - Mischgebiete
 - § 6 BauNVO zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
 - entfällt
 - nicht Bestandteil der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
 - Im Erdgeschoss (unteres Vollgeschoss) sind Wohnungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO.
 - Im Bereich des Baufeldes 1 ist nur Gewerbenutzung, Im Bereich der Baufelder 2 und 3 sind Nebenräume und Stellplätze gestattet, sowie ausnahmsweise Gewerbenutzung.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVOa.1

Alle Höhenangaben im Plan beziehen sich auf die "Höhen über Normalhöhen-Null (NN) im DIN/NN016 (Deutsches Höhennetz 2016)!"
- Höhe der Gebäude: Gliederung der Höhen baulicher Anlagen Je Vollgeschoss:
 - bei II = 8 m
 - bei III = 11 m
 - bei IV = 14 m
 - alle Höhen als Höchstmaß; es sind nur Vollgeschosse zulässig.
- Bezugshöhen:
 - Baufeld MI = 2,00 m NN
 - Baufeld MII = 1,50 m NN
 - Baufeld MIII = 1,70 m NN
- Wandhöhe (WH)
 - Als Höhe baulicher Anlagen (H) ist der oberste Abschluss, die Oberkante des obersten Geschosses eines Gebäudes einschließlich Attika bzw. Dachrandabdeckungen definiert.
 - Als Wandhöhe (WH) ist der oberste Abschluss, die Oberkante der Außenwand eines Gebäudes definiert, wobei Brüstungen oder ähnliche Bauteile nicht mit einberechnet werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (H)
Wandhöhe (WH)
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) sowie die zulässige Wandhöhe (WH) werden - räumlich differenziert - im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen: § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.
- Gestaltung der Gebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M/V
- Fassaden: Verblendmauerwerk, Putz / Beton oder Glas, Kombinationen sind zulässig.

Das dritte bzw. vierte Vollgeschoss muss als Staffelegeschoss errichtet werden und hat mindestens 1,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzuspringen. Die Geschosse des letzten Vollgeschosses darf 0,00 m nicht überschreiten. Die Fassaden sollen ein eindeutig ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das durch eine Überlagerung von Horizontal- und Vertikalgliederung geprägt ist. Die Fassadengestaltung des letzten Vollgeschosses hat sich zudem in der Oberflächenstruktur und/oder Farbwahl deutlich erkennen von der des darunterliegenden Geschosses abzusetzen.

- 2.2 Sockelhöhe: max. 50,0 cm, über Bezugshöhe
- 2.3 Nebengebäude: entfallen
- 2.4 Dächer: gilt für alle Baufelder: nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° (Grad).
- 2.5 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe (WH):
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) durch eine Attika ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) durch eine nicht-blickdichte Brüstung oder ein nicht-blickdichtes Geländer ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Eine nicht-blickdichte Brüstung bzw. ein nicht-blickdichtes Geländer im Sinne dieser Festsetzung liegt dann vor, wenn die Brüstung bzw. das Geländer eine durchgehende Transparenz von mehr als 50 % aufweist.

Hinweis: Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) kann somit bspw. durch eine Attika mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer darauf aufbauenden nicht-blickdichten Brüstung mit zusätzlich max. 0,60 m erfolgen.

2.6 Stützmauern: Grundstücksgrenzen sind bis auf die Zufahrten im Bereich der Aufbühnenflächen mit Winkelstützmauern zu sichern und haben gemäß Landesbauordnung M-V von der Grundstücksgrenze zurück zu springen. Der dadurch entstehende Randstreifen ist zu begrünen.

- Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
 - entfallen
- Anpflanzungen und Aufschüttungen

nicht Bestandteil der VII. Änderung des B-Planes Nr. 19
- Die zu bebauenden Grundstücksflächen im Bereich der VII. Änderung des B-Planes Nr. 19 sind auf 1,50 m NN aufzuheben.
- Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB

Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußböden mindestens im EG 1,50 m NN betragen.

Im Hinblick auf die Überflutunggefährdung des Standort ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserrändern von 2,50 m NN zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden standischer zu gründen.

Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlussabrichtungen oder Flutschotten an Gebäudeöffnungen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NN zu gewährleisten.

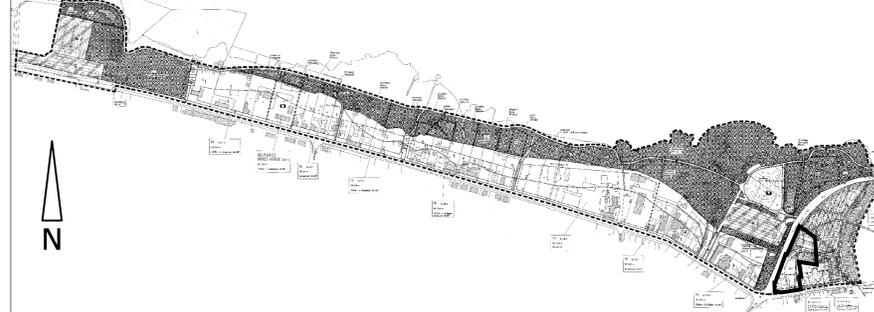
Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Hinweis Wasserwirtschaft:
Grundwasserbelastungen sind Gewässerbelastungen im Sinne §9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. §9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Niederschlagswasserentwässerungen in das Grundwasser sind erlaubnispflichtig und entsprechend bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Alle Erlaubnisse, bspw. für Erdwärmesonden, sind gem. §49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzulegen.

Hinweis zu Bodenmerkmalen
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die zuständige untere Denkmalerschutzhilfe zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Bauaufsicht des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

Hinweis Immissionschutz:
Durch die angrenzenden Straßen "Am See" und "Rostocker Straße" kann es zu Geräusch- und Geruchsimmissionen kommen.

Übersichtsplan (Ursprungsplan) - M 1:10.000



Teil A: Planzeichnung zur VII. Änderung - M 1:500



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
 - MII Mischgebiet mit Baufeldnummer
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - III zwingende maximale Anzahl an Geschossen
 - III + IS zwingende maximale Anzahl an Geschossen plus ein weiteres Geschoss als Staffelegeschoss
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 zwingende maximale Anzahl an Geschossen
 - III zwingende maximale Anzahl an Geschossen plus ein weiteres Geschoss als Staffelegeschoss
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise
 - o offene Bauweise
 - o neue Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - o Baugrenze Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einbahnstraße
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - SW Schöpfwerk
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 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)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Bäume erhalten
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Bildung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

2. ohne Normencharakter:

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermark)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermark)
- Gebäude, vorhanden
- Gebäude, abbrechen
- Bäume abnehmen
- Lärmpegelbereich IV (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (ref. r_w,res) von 40 dB)
- Höhenbezugspunkt in NNH in Meter
- NNH Höhe in Meter
- zukünftig wegfallende Baugrenze

Hinweis: Rot geschriebene Texte und Festsetzungen ergänzen bzw. ersetzen diejenigen der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Körkwitzer Weg". Schwarz geschriebene Festsetzungen werden übernommen. Änderungen in der Planzeichnung sind farbig angelegt.

Stadt Ribnitz-Damgarten, VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

erstellt am : 27. Mai. 2025
geändert :



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

Gemarkung Ribnitz,

Flur 15

Flurstück: 19/1, 20/4, 20/5, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 28/5, 28/6, 29/1 tlw

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