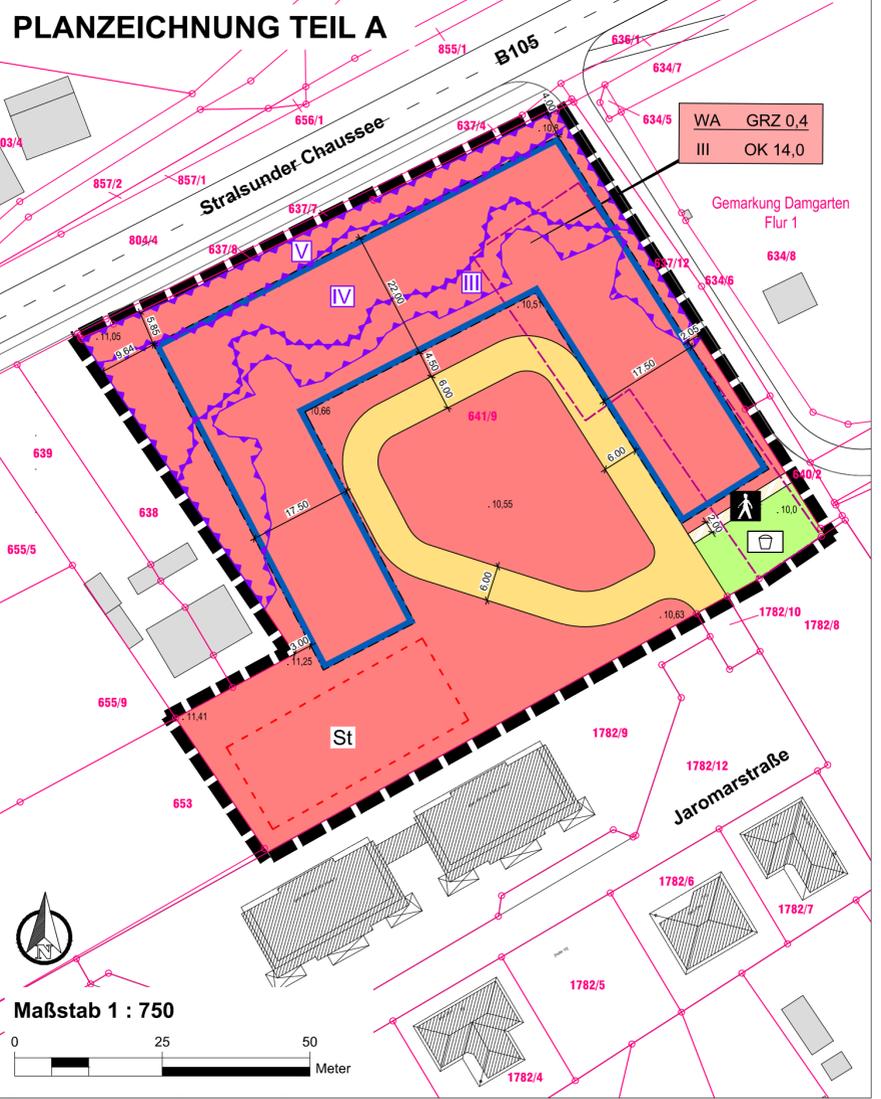


SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "WOHNBEBAUUNG STRALSUNDER CHAUSSEE"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Hauptsatzung** der Stadt Ribnitz-Damgarten in der aktuellen Fassung

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OK 14,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 private Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Spielplatz
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 Zweckbestimmung: St Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz
 hier: III - IV Lärmpegelbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Abbruch vorhandener baulicher Anlage
- Bemaßung in Meter
- Kataster
- vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016
- Nutzungsschablone

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,8 ha. Er umfasst das Flurstücke 641/9 der Flur 1, Gemarkung Damgarten.

Plangrundlage

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin
 Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhen Bezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnbebauung Stralsunder Chaussee" der Stadt Ribnitz-Damgarten gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“, Nr. am
 Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
 Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Begründung und Umweltbericht, hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden im Rathaus der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten, Hauptamt, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage der Bernsteinstadt unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/wohnen-und-wirtschaft/stadtentwicklung/oeffentlichkeitsbeteiligung/> eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ bekannt gemacht worden.
 Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
 Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.
 Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

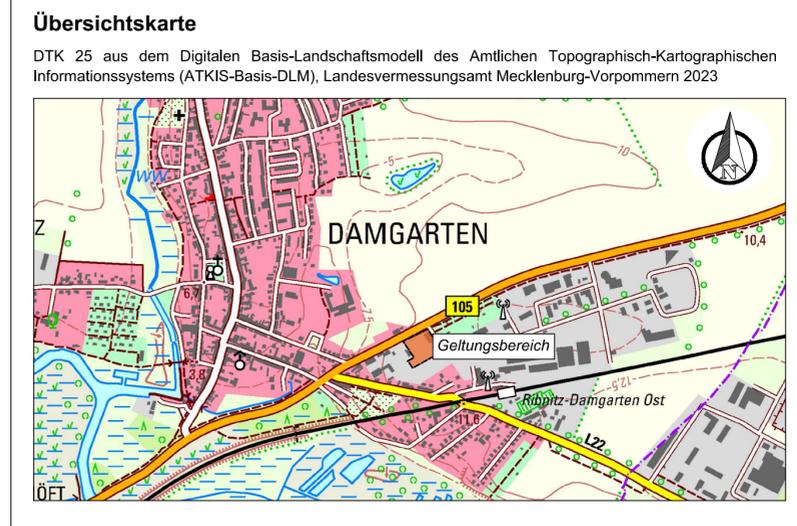
TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
 1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind unzulässig.
 1.3 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
 1.4 Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO wird auf 3,50 m begrenzt.
 1.5 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „St“ ist nur ein Parkhaus mit bis zu 70 überdachten und nicht überdachten Parkstellflächen und deren benötigten Zufahrten zulässig.
 1.6 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet..
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 LBauO M-V
 2.1 Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 1° bis 10° zulässig.
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).
- Immissionsschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 3.1 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V nur Schallschutzfenster mit lärmgeminderten Fensterlüftern zulässig.
 3.2 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder-, und Schlafräume) entlang der festgesetzten Linie S möglichst auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Stralsunder Chaussee/B105) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.
 3.3 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:..

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB | Büroräume ¹⁾ und ähnliches |
|------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| I | < 55 | 30 | - |
| II | 55-60 | 30 | 30 |
| III | 60-65 | 35 | 30 |
| IV | 65-70 | 40 | 35 |
| V | 70-75 | 45 | 40 |

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.





Stadt Ribnitz-Damgarten
 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
 "Wohnbebauung Stralsunder Chaussee"
 gemäß § 13a BauGB



MIKAVI Planung GmbH
 Mühlenstraße 28
 17349 Schönbeck
 info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand März 2024