

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet Sandhufe II" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Gemarkung Ribnitz, Flur 11, Flurstücke 177/2, 179/2, 179/4, 181/2, 182/4, 183/1, 184/1 sowie Teilstücke aus 165/30, 165/31, 165/32, 177/1, 204/3

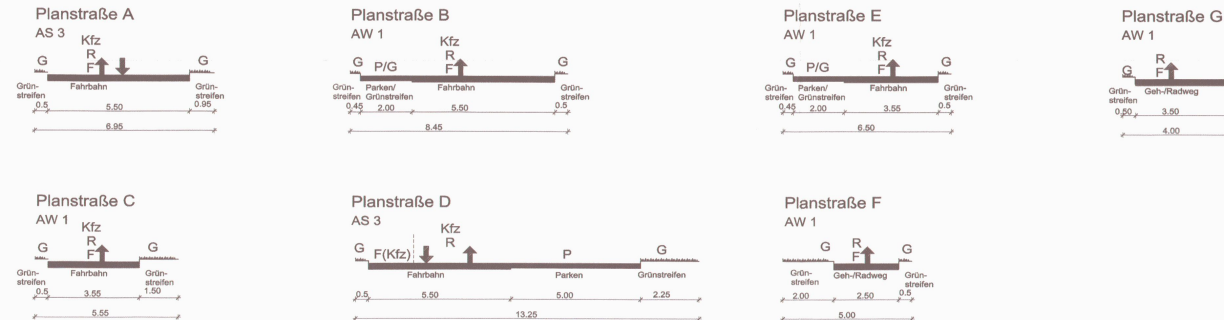
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

M 1 : 500



STRASSENPROFIL (M 1:100)



LEGENDE

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
-------------	---------------	------------------

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (2) BauNVO
----	------------------------	----------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß	§§ 16 und 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH=16,0	Traufhöhe 16,0 m o. HN als Höchstmaß	§§ 16 und 18 BauNVO
FH=21,0	Firsthöhe 21,0 m o. HN als Höchstmaß	§§ 16 und 18 BauNVO

Baugbiet/Teilgebiet	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungscharakter
GRZ	Traufhöhe	(Angabe in m o. HN)
Bauweise	Firsthöhe	(Angabe in m o. HN)
Bauweise	Dachform	

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
E	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsbenutzter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
.....	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G	Grünflächen öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrabung (Graben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	neue Flurstücksgrenzen	
160	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
4	Höhenangabe in: m über HN	
0,50	Bemassung	
WD	Walmdach/Krüppelwalmdach	
SD	Satteldach	
	Grenze räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 29	
	freizuhaltendes Sichtfeld	
	Anfahrtsicht	
F	Fußgänger	
Kfz	Kraftfahrzeug	
R	Radfahrer	
G	Grünstreifen	
P	Parkstreifen/Parkbucht	

III. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Fläche mit Bodendenkm., deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V).
--	---

	Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkm. ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V).
--	---

Aufgrund von § 10 BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten der Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet Sandhufe II" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung erlassen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und § 4 Abs. 2 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) Sandhufe
Es sind folgende Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise sind Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO werden in den Baugebieten ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Im Baugebiet wird das Höchstmaß der Wohnungen mit zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen (auch aufgeständerte) Vordächer etc. bis max. 2,00 m ist zulässig. Technische Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entsprechend Erdreine auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig. Ein Überschreiten der zur Straßenverkehrsfläche zugewiesenen Baugrenzen durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Verkehrsflächen/Stellplätze/freizuhaltende Sichtfelder/Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)
In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind ausgewiesene Bereiche verkehrsbenutzt.

Innerhalb der Sichtbereiche (Anfahrtsicht und Anfahrtsicht) an Kreuzungen und Einmündungen sind sich überschneidende bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,70 m Höhe ab OK Fahrbahn sowie Grundstückszufahrten unzulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Stellplätze sind mit einem hohen Versickerungsgrad so auszurichten (z. B. Rasengittersteine, Rasenwaben, Oropflaster bzw. drainagfähiges Material), dass Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann. Totale Versiegelung der Stellplätze durch Beton oder Blumen/Asphalt ist ausgeschlossen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche ist Zier-Strauch (Pyrus calleryana) bevorzugt anzupflanzen.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Bei Bepflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumstämme muss mindestens 2,45 m betragen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
Nach der Bestimmung des Kompensationsbedarfes aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 38,881 D.
Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingetragene Ökotopt der Stadt Ribnitz-Damgarten einbezogen werden.
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom eingetragten Ökotopt der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuweichen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesamt zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2.1 Fassadengestaltung
Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich zulässig: gestrichelte Oberflächen, die mit einer kleinteiligen Verkleidung sowie deren Kombinationen. Als Solofassade ist max. 0,50 m über OK Straße zulässig.

2.2 Dachform/Dachgestaltung bzw. -ausbildung
Als ausschließlich zulässige Dachformen werden Sattel-, Waln und Krüppelwalmächer (DN 20° - 50°) festgesetzt.
Bedachungen sind ausschließlich in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wintergärten können auch mit Putzglas sowie Flachdach mit geringer Dachneigung und anderen Dachdeckungsmaterialien gestaltet sein.

2.3 Einfriedungen
Ausschließlich zulässig sind Hecken und begrünte Holz- und Gitterzäune mit max. 1,50 m Höhe, zum Straßenraum wird eine Maximalhöhe von 1,20 m festgesetzt.

Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.
Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GOBL M-V 1988, S. 12, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GOBL M-V 2006, S. 194 (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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2 Sonstige Hinweise
Die Sammlung von Restmüll hat so zu erfolgen, dass eine Weiterverbreitung von Gesundheitschädlingen nicht Vorstoß geleistet wird.

Zu Verfahrensmerkmalen

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2009 bis zum 25.08.2009 nach § 4a (3) BauGB während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der Bekanntmachung des Entwurfs, am 12.07.2009 im "Amtlichen Stadtbau Ribnitz-Damgarten" öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde bei der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Des Weiteren ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ribnitz-Damgarten, 01.09.2009

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2009 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, 01.09.2009

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.08.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtbau erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2009

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2009

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.08.2009 bis zum 25.08.2009 statt. Der ortsübliche Hinweis erfolgte durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtbau am 12.07.2009

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 06.08.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bekannt gegeben

Ribnitz-Damgarten, den 06.08.2009

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung und den wesentlichen unwesentlichen Stellungnahmen in der Zeit vom 10.08.2009 bis zum 25.08.2009, zu jedermanns Einsicht während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtlichen Stadtbau am 12.07.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 31.03.2009 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Lageverhältnisse ist der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte (Abl. 1) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regelmäßige Aktualisierungen können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 31.03.2009

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und am 01.09.2009 das Ergebnis mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 30.08.2009 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gem. § 10 BauGB die Planung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 30.08.2009 genehmigt.

Ribnitz-Damgarten, den 30.08.2009

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Ribnitz-Damgarten, den 01.09.2009

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt sowie Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.08.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtbau Ribnitz-Damgarten öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Gallenzeichnung der Verteilung von Verkehrs- und Formenschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfung der Entscheidung gem. § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.08.2009 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den 12.08.2009

Der Bürgermeister

Maßstab 1 : 500

Datum: 19. 08. 2009

Ribnitz

Übersichtskarten - ohne Maßstab

© GeoInformation - Landesamt für Innere Verwaltung M-V (LAV M-V)

KODIE

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Übersichtskarten - ohne Maßstab