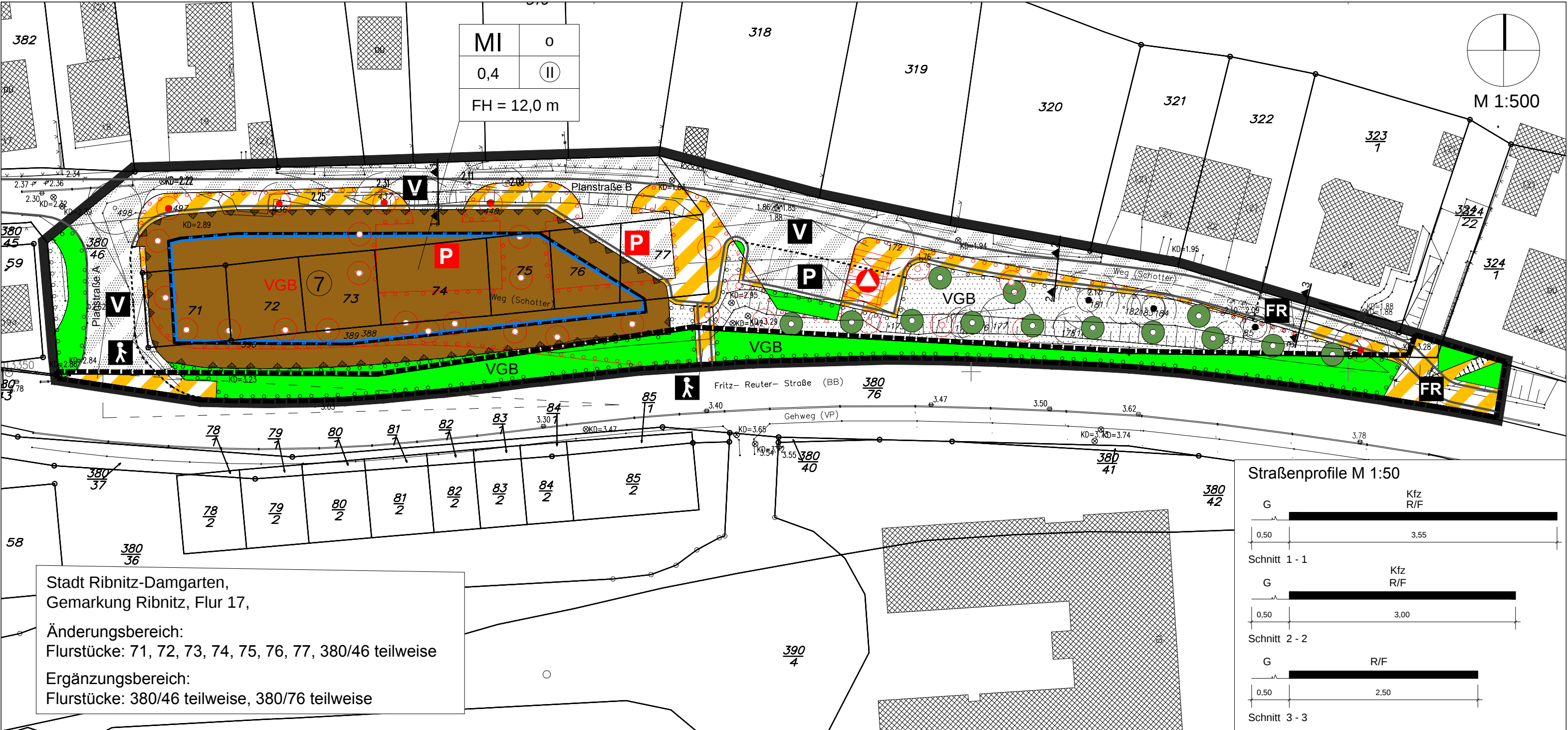


1. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Ribnitz-Damgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (Änderungs- und Ergänzungsbereich)

VORBEMERKUNG: Festsetzungen mit rot dargestellte Planzeichen entfallen, Festsetzungen mit rot geschriebener Erläuterung ändert bisherigen Festsetzungeninhalt.

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI Mischgebiete	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4	§ 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 20 BauNVO
FH Firsthöhe, siehe Textliche Festsetzungen	§ 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----------------	-------------------------

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Änderungsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bestand

Zweckbestimmung:
öffentliche Parkfläche

öffentliche Parkfläche, entfällt

Verkehrsberuhigter Bereich

Geh- und Radweg, Boddenwanderweg

Abgrenzung Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abfallentsorgung, entfällt

Zweckbestimmung:

Abfall, entfällt

Grünflächen

Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)

Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün), Bestand

Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün), entfällt

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entfällt

Bindung zum Anpflanzen von Bäumen

Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Bestand

Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, entfällt

Bindung für Erhaltung von Bäumen, Bestand

Bindung für Erhaltung von Bäumen, entfällt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des BP Nr. 18

PRÄAMBEL

Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch §§ 20, 25, 66, 87 am 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729).

PLANUNGSGRUNDLAGE UND KATASTERMÄßIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert & Andreas Stiebert (ÖBV) - Ribnitz-Damgarten vom Mai 2011 (ergänzt November 2011) verwendet. Der Vermessung liegt ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 11. Mai 2011 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAIV M-V).

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen sind durch geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude, die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudesseiten zuzuordnen. Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenster, Außenwände und Dächer, z.B. auch durch Anordnung von Wintergärten an östlichen und westlichen Gebäudesseiten geschaffen werden. Der Luftwechsel ist durch den Einbau von geeigneten Anlagen, wie z.B. Klima-, Lüftungs- und Heizanlagen, zu sichern.

Zum Schutz vor schädlicher Geräuschemissionen sind die Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern, welche nicht nach Norden orientiert sind, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von R'w = 40 dB sowie auf der Ost- und Westseite mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von R'w = 35 dB zu errichten. In Übernachtungsräumen, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur Nordseite besteht, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen. Im Außenwohnbereich sind Balkone und Terrassen nur auf der Nordseite der Gebäude zulässig, ansonsten sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Werden diese auf der Ost-, Süd- oder Westseite der Gebäude angeordnet, sind sie vollständig zu verglasen.

GRÜNDUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der vorhandene Baumbestand wie in der Planzeichnung festgesetzt, ist zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Zur Versickerung des unverschlussten Niederschlagswassers können in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Sickerungsmulden angelegt werden.

Die durch Baumaßnahmen zu fallenden Obstbäume sind auf dem Grundstück 1-1 zu ersetzen.

Außenhalb der Baufläche und Flächen der Planstraße A und B stehende Obstbäume dürfen nicht gefällt werden.

An den Wohngebäuden ist eine zusammenhängende Außenwandfläche (>20 m²) mit Selbstklimmern zu begrünen.

Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zugang oder Zufahrt dienen, zu begrünen. Die sonstigen nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen. (gemäß Pflanzliste)

Alle für den fließenden und ruhenden Verkehr zu errichtenden Anlagen, wie Planstraßen, Parkplätze, Grundstückszufahrten und der Wanderweg erhalten einen wasserdurchlässigen Belag (Rasenschotter; Pflasterung mit Rasengrün >50%).

Die mit dem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind ortstypisch mit Obstbäumen, Hecken, Sträuchern (siehe Pflanzliste) und Stauden zu gestalten und zu unterhalten.

Auf die mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind 36-Bäume lt. Baumliste zu pflanzen.

Pflanzliste Bäume:
Sieleiche, Winterlinde, Kastanie, Buche
Qualität: Hochstamm, 3xvB, 16-18 cm Stammumfang

Pflanzliste Sträucher:
Felsenbirne, Feldahorn, Berberitze, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Eleu, Stechpalme, Wildpappel, Wilder Wein, Schlehe, Hundrose, Salweide, Purpurweide, Ohrchenweide, Hainulander, Schneeball
Qualität: 100-150 oBüB 2xv. 1 Pflanze pro m²

Artenschutz
Es sind 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Nischenbrüter fachgerecht am Baumbestand in der Umgebung anzubringen. Parallel dazu sind die Nistkästen am Baumbestand im Geltungsbereich zu entfernen.

Sollte der Zeitpunkt der geplanten Fällung außerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar liegen, sind die kleinen Baumhöhlen im Jahr der beabsichtigten Fällung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar nach Anbau der Nisthöhlen mittels Baumschmuck zu verschließen, damit diese nicht aktuell besiedelt werden können und durch die Nichteinhaltung dieser Termine weitere artenschutzrechtliche Genehmigungstatbestände verursacht werden.

Im Falle der Fällung der Bäume innerhalb des Zeitraumes (15. März bis 15. August) sind die Bäume unmittelbar vor Fällung durch Fachgutachter bzw. durch geschultes Personal bezüglich der aktuellen Besiedlung zu begutachten und freizugeben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 LBauO M-V)

Mischgebiet

Dachform: Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

Dacheindeckung: Dachziegel / Dachziegel, Farbe der sichtbaren Dachflächen: rot, braun, anthrazit, unglasiert

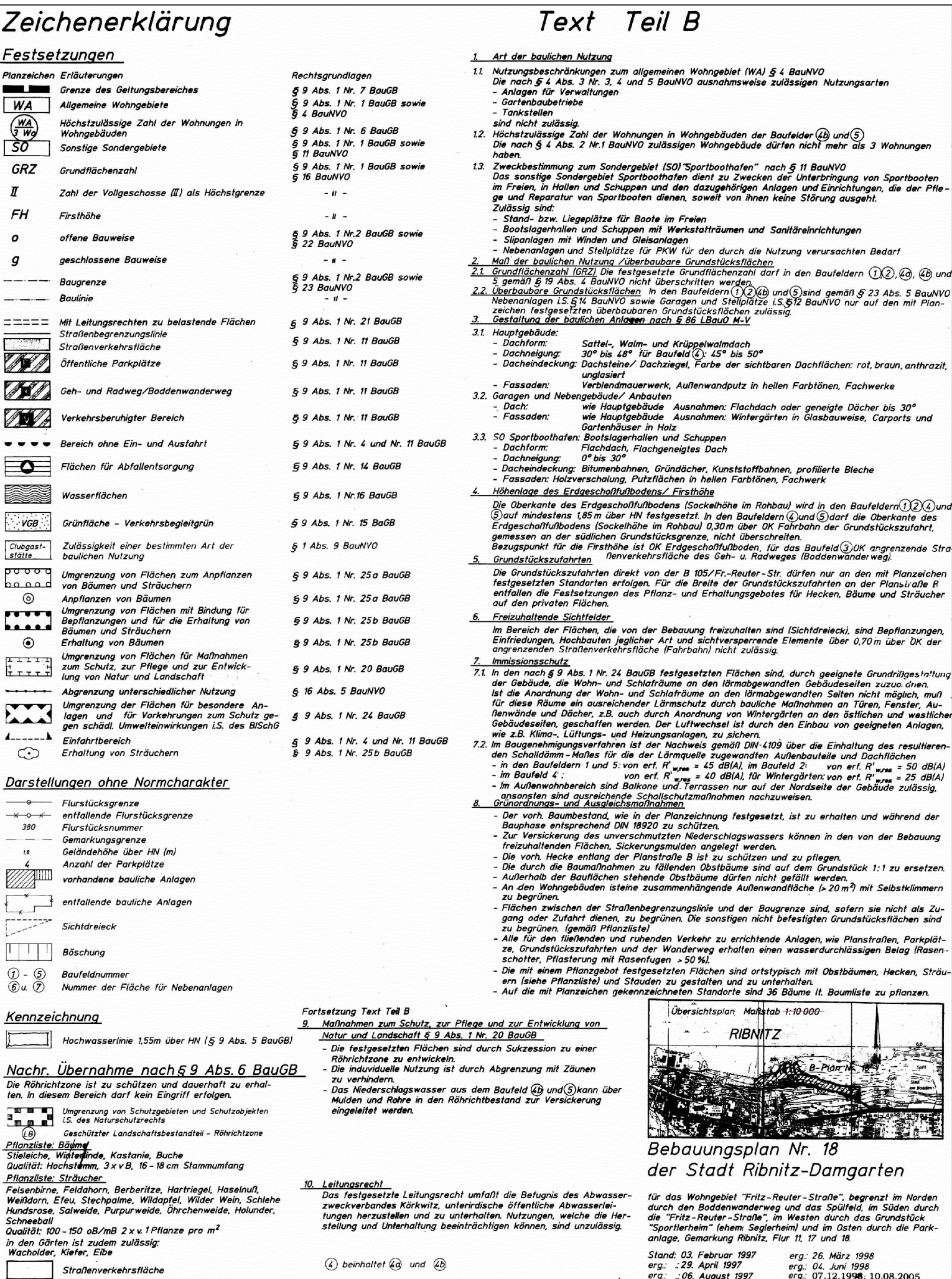
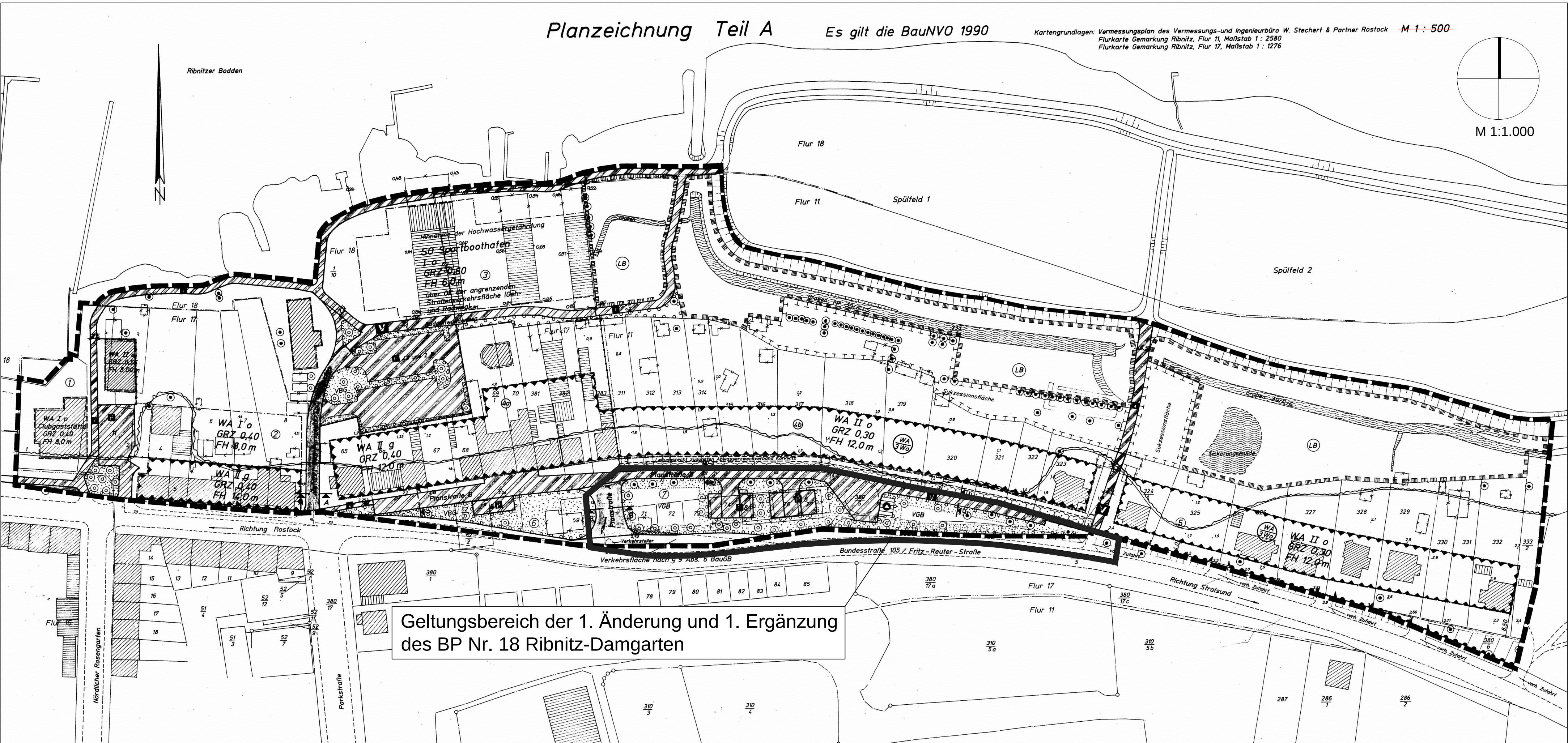
Fassade: Verblendenmauerwerk, Außenwandputz mit Hellbezugswert > 70, Fachwerke Garagen, Nebengebäude und Anbauten: wie Hauptgebäude, bei Ausführung als Wintergärten großflächige Verglasung zulässig

HINWEISE

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeitern 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 Verpflüchtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 10.08.2005 (Ausschnitt des Ursprungsplans)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.04.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 26.04.2011 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 22.06.2011 beschlossen, das Verfahren im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 04.07.2011 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 15.02.2012 den Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Auslegung haben in der Zeit vom 06.03.2012 bis zum 10.04.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 27.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 am 01.01.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab der analogen Flurkarte 1:2.580 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Vermesser (ÖBV)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

8. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

9. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

10. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 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 Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ribnitz-Damgarten, Bürgermeister

