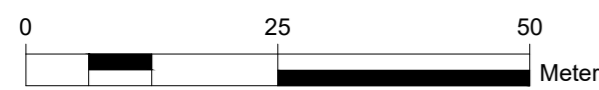


Maßstab 1 : 750



Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom April 2026

Lagebezug: ETRS89.UTM-33 (EPSG 25833); Höhenbezugssystem: DHHN2016

Legende

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Baugrenze
- Gebäude
- Verkehrsfläche
- Parkstellplätze
- Gehweg
- Grünfläche
- Spielplatz
- Parkhaus
- 10,00 Bemaßung in Meter
- Flurstücksgrenze / Grenzpunkt / Flurstücksnummer
- vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016
- | | |
|----|--------|
| WA | GRZ |
| IV | OK |
| | 14,0 m |

 Nutzungsschablone

Vorhabenbeschreibung

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als mehrgeschossige Quartiersbebauung, insbesondere für junge Familien sowie Fachkräfte aus Gewerbe und Tourismus. In Abhängigkeit der staatlichen Förderbedingungen soll ein untergeordneter Anteil der geplanten Wohneinheiten nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus errichtet und betrieben werden.

Die Umsetzung des Vorhabens beinhaltet die Herstellung eines Wohnquartiers bestehend aus vier Wohngebäuden mit den erforderlichen Nebenanlagen (Parkplätze, Spielplatz, Parkanlagen) sowie einem Parkhaus.

Die Wohngebäude werden nördlich, westlich und östlich innerhalb der Vorhabenfläche angeordnet und sind teilweise durch Treppenhäuser miteinander verbunden. Innerhalb der Vorhabenfläche ist eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche in Form einer parkähnlichen Anlage vorgesehen. Im Osten der Vorhabenfläche wird ein Kinderspielplatz angeordnet, der insbesondere die Attraktivität für Familien mit Kindern erhöht.

Die Wohnanlage umfasst 76 Wohneinheiten in Form von 1- bis 4-Raumwohnungen, verteilt auf vier Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Die Bruttogrundfläche der geplanten Wohngebäude beträgt ca. 6.700 m².

- Haus 1: Gebäudelänge ca. 37 m, Gebäudebreite ca. 15,50 m (ohne Terrassen/Balkone)
- Haus 2: Gebäudelänge ca. 32,50 m, Gebäudebreite ca. 20 m (ohne Terrassen/Balkone)
- Haus 3: Gebäudelänge ca. 34 m, Gebäudebreite ca. 20 m (ohne Terrassen/Balkone)
- Haus 4: Gebäudelänge ca. 37 m, Gebäudebreite ca. 15,50 m (ohne Terrassen/Balkone)

Zur Sicherstellung der notwendigen Stellplatzanzahl gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse der Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein Parkhaus in Modulbauweise mit zwei Ebenen vorgesehen. Das Parkhaus weist eine Breite von ca. 16 m, eine Länge von ca. 38 m sowie eine Höhe von maximal 6 m auf. Insgesamt werden bis zu 70 Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten bereitgestellt.

Die Firsthöhe der Gebäude überschreitet eine Höhe von 14 m über Gelände nicht; zur Mitte der B 105 wird eine maximale Höhe von 13 m eingehalten.

Die Dachausbildung erfolgt als Pultdach/Flachdach mit dem Ziel einer bestmöglichen Nutzung von Photovoltaikanlagen. Die Fassaden sind in einer Kombination aus Klinkerriemchen- und Putzflächen auszuführen.

Erschließungs- und Freiraumkonzept

Die verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche erfolgt von der Jaromerstraße aus, die im südlich angrenzenden Bebauungsplan bereits über einen Anschluss verfügt. Über eine innere Haupterschließung werden die Wohngebäude sowie das Parkhaus angebunden. Fuß- und Radwege gewährleisten zusätzlich die interne Erschließung sowie die Anbindung an das bestehende Wegenetz.

Die Freiraumgestaltung ist als zusammenhängende, durchgrünte Anlage konzipiert. Die im zentralen Bereich gelegenen gemeinschaftlichen Grünflächen dienen der wohnungsnahen Erholung und Aufenthaltsqualität. Der östlich angeordnete Spielplatz ergänzt das Angebot für Familien. Zusätzlich sind Sitzbereiche, Wegeflächen sowie gärtnerisch gestaltete Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung vorgesehen. Private Freiflächen wie Terrassen, Balkone und Dachterrassen ergänzen die gemeinschaftlich nutzbaren Außenanlagen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung der ökologischen Vielfalt erfolgt die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern. Versickerungsfähige Flächen sowie wasserdurchlässige Beläge tragen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei und unterstützen die ortsnahe Regenwasserversickerung.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **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 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **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), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten** in der aktuellen Fassung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten:

Allgemein

- Alle Baumaßnahmen erfolgen unter ökologischer Baubegleitung.

Avifauna

- Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (Anfang Oktober bis Februar) zur Vermeidung von Störungen. Alternativ Bauzeit für einzelne Streckenabschnitte ohne Brutvogelaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen (Kontrolle unmittelbar vor Baustart) auch innerhalb der Brutperiode, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen.

Fledermäuse

- Der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen hat im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften zu erfolgen. Sollte der Abbruch/die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude/Gehölze unmittelbar vor den Abbrüchen/Fällungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

Kleintiere

- Zur Vermeidung anlagebedingten Beeinträchtigungen (erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiken durch Kleintierfallen) sind Oberflächenentwässerungseinrichtungen, Kabelschächte, Kellerschächte, Kellerniedergänge kleintierfreundlich zu gestalten. Es ist sicherzustellen, dass ein Hineinfallen von Kleintieren ausgeschlossen wird.

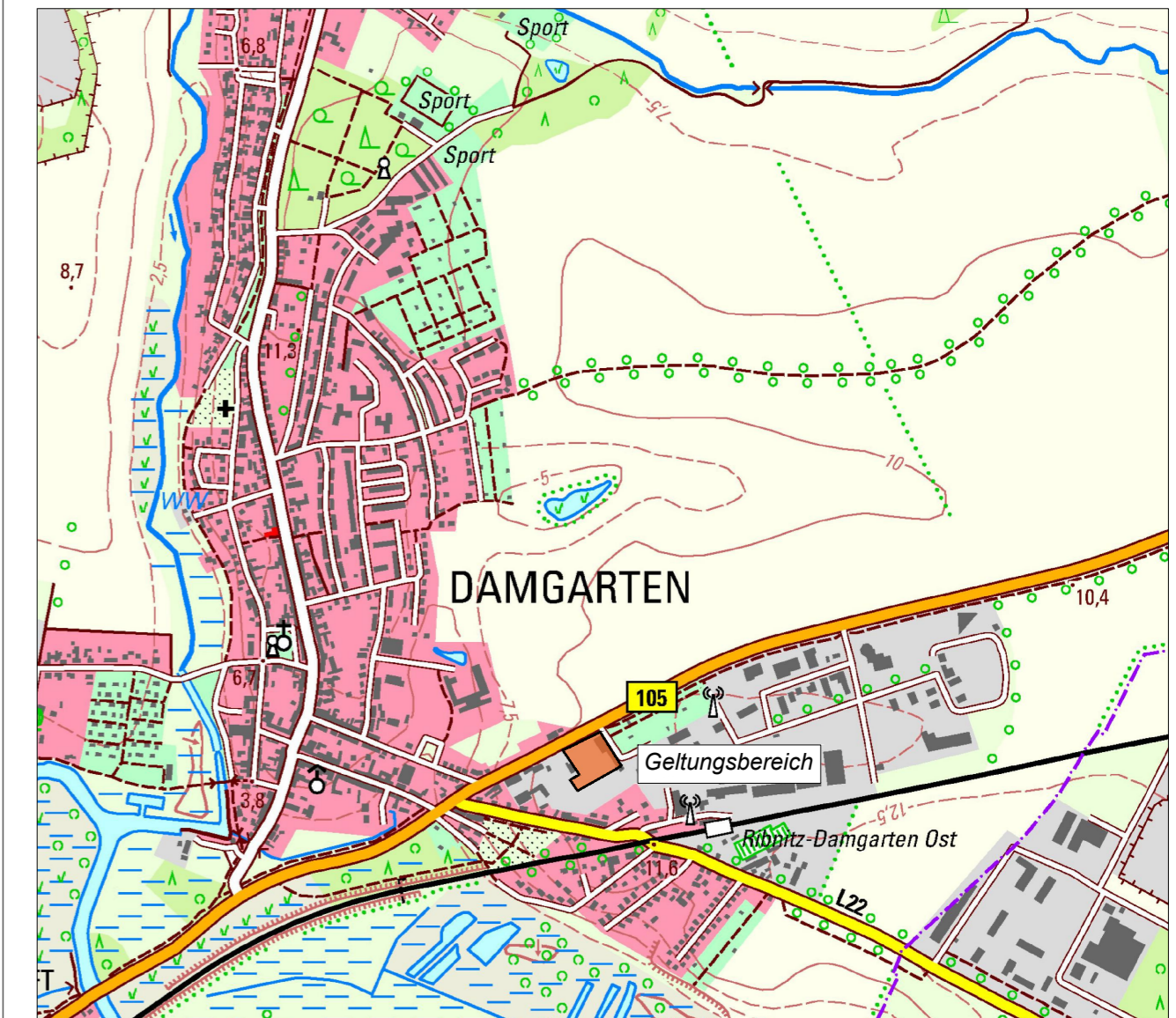
Beleuchtung

- Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenerem Licht (< 2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Straßenbeleuchtung ist zu reduzieren. Es wird empfohlen jede 2. Straßenlaterne in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr ausgeschaltet zu lassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne fehlen für die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das städtebauliche Erfordernis und der bodenrechtliche Bezug. Aus diesem Grund erfolgt die für den Vorhabenträger verpflichtende Sicherung der Maßnahmen innerhalb des Durchführungsvertrages.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2023



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnbebauung Stralsunder Chaussee" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Stand April 2026



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