

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den einfachen Bebauungsplan Nr.113, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartenanlage 'Boddenblick'", Ortsteil Langendamm mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V



Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 03. November 2017 (BOB, 1. Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BOB, 2023 Nr. 245) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BOB, 1. Seite 3796) - die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BOB, 2023 Nr. 176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (OVBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (OVBl. M-V Seite 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Ribnitz-Damgarten am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am _____ erfolgt.

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Gehölz- und Grünflächen (Schieflächen), Gartengrundstücke und einen Bootstegplatz
- im Osten durch Gartengrundstücke und Wohngrundstücke („Wasserreihe 5 und 6“)
- im Süden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“
- im Westen durch Kleingärten und ein Wohngrundstück („Wasserreihe 6a“)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BOB, 1. Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BOB, 2023 Nr. 245) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BOB, 1. Seite 3796) - die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BOB, 2023 Nr. 176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (OVBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (OVBl. M-V Seite 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Boddenblick‘“, Ortsteil Langendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reich Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Friedrich-Flörow-Ring 18 18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

vom: 23. November 2023

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)
 - Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet mit entsprechender Baueietsnummer (§ 10 BauVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, privat

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Risikogebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

- 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)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



2. ohne Normencharakter:

- 305 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarktet)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarktet)
- Überkaben
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Straße, vorhanden
- Bemaßung in m
- Geländehöhe in m über NNH (Bestand), Höhenbezug DHN 92
- Straßenbeleuchtung
- Gartenparzelle, idealisiert

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Sondergebiet § 10 BauVO

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Absatz 1 BauVO ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche je Wohnfläche wird gemäß § 10 Absatz 1 Satz 3 BauVO auf maximal 60,0 m² festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausnahmsweise zulässig:

Der Erhalt bzw. die Neuerichtung eines Gebäudes (Vereinsgebäude) für das Vereinsgebiet.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauVO

- Für das Vereinsgebäude im Baugelbiet 3 ist eine maximale Grundfläche von 135,0 m² zulässig.

- Höhe der Gebäude
 - gilt für Baugelbiet: 1
 - * Firsthöhe: 7,00 m über NNH (Hauptnutzung)
 - gilt für Baugelbiet: 2 und 3
 - * Firsthöhe: 7,50 m über NNH

- Höhe der Gebäude (Nebengebäude)
 - gilt für Baugelbiet: 1
 - * Firsthöhe: 5,00 m über NNH
 - gilt für Baugelbiet: 2 und 3
 - * Firsthöhe: 5,50 m über NNH

- Höhen als Höchstmaß, Höhenbezugssystem DHM92 (Deutsches Hauptkriemnetz).

- Nebenanlagen: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauVO
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVO und überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Baugestalt § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauVO
 - Die festgesetzten Baugestalten dürfen mit Terrassen sowie Hauseingängen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

- Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfallen soll, zu versickern, ohne das benachbarte Grundbesitz beeinträchtigt werden. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Maßnahmen für den Artenschutz § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlaggefahr artenschutzrechtlicher Vorbestandsbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Kostentransparenz entsprechend berücksichtigt:

- Ver. VM1 / Erhalt des Gebietscharakters / Erhalt der Habitat- von geschützten Arten
 - Der Gebietscharakter soll sich nicht wesentlich verändern, so dass die Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse etc. erhalten bleiben. Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und durch Ersatzpflanzungen vor Ort, 1 zu 1, ersetzt. Bevorzugt sind heimische Laubbäume zu verwenden.

- Vermidungsmaßnahme VM2 / Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen
 - Tümpeln und Vertiefungen sind durch Rodungen von Gehölzen (Bäumen, Gestrüch, Hecken) während der Brutzeit möglich, entsprechend werden Rodungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt (Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar). Früher beginnende Arten sind nicht zu entfernen, vorrangig sollten Rodungen jedoch bis Ende Januar abgeschlossen sein. Alternativ können Rodungen nach einer Besiedlungskontrolle und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Klammern keine Besiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Befinden sich Nistkästen an Bäumen, sind diese zu erhalten und an geeigneten Nachbarbäumen zu befestigen.

- Vermidungsmaßnahme VM3 / Ökologische Baubegleitung
 - an Bestandsgebäuden ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um die Auslösung von Verbotsstatbeständen zu vermeiden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden gebäudebegleitende Tierarten erfasst. Vermidungs- und CEF-Maßnahmen geplant und mit der örtlichen Naturschutzbehörde abgestimmt (artenschutzrechtliche Genehmigung). Wird eine Ausweisung festgesetzt, werden falls erforderlich, Ausschlussmaßnahmen getroffen. Zudem werden vor Ort Ausschleissbeständen geschichtet (CEF - Aufhaltung von Vogelkästen und Kastenquartieren). Dauerhaft Ersatzlebensstätten werden in die Neubauten integriert.

- Verm. VM4 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM5 / Verm. von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
 - Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

- Verm. VM6 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM7 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM8 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM9 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM10 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM11 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM12 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM13 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM14 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM15 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM16 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM17 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

- Verm. VM18 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
 - Bei Neubauten werden Individuerverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das hellere, entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Außenjalousien, z.B. Außenrollläden oder Isolierfenster mit eingeleitetem Holzgitter, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit Reflexionsarmut und ein hellbraunes Außenbeschichtungs- oder Isolierfenster mit geringer gefährlicher Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

- Baumschutz § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
 - Zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen. Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Ribnitz-Damgarten eingesehen werden.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Aufgrund der bestehenden Überflutunggefährdung sind folgende Schutzmaßnahmen bei Gebäudebauten, die dem Aufenthalt von Personen dienen, umzusetzen:

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf 2,50 m über NNH festgelegt. Die festgesetzte Höhe kann unterschritten werden, wenn zum Schutz vor Überflutungen alternativ / ergänzend ein wasserdichtes Mauerwerk in Verbindung mit Verschlussmechanismen in Gebäudeöffnungen bis zur Höhe von 2,50 m über NNH zur Anwendung kommen.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwassers (BHW) von 2,40 m über NNH sowie Seegangbelastungen (signifikante Wellenhöhe von 0,68 m) nachzuweisen.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Bei der Errichtung elektrotronischer Anlagen ist das BHW von 2,40 m über NNH zu beachten. Entsprechend sind Hausanschlusskästen, Unsterverteiler und Zähleranlagen über der Höhe von 2,50 m über NNH zu installieren.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Das Abwasser ist in Freispiegelgefälle unmittelbar an die vorhandene Abwasserdrucksanleitung anzuschließen. Ist das technisch nicht möglich, sind Rückschlagklappen einzubauen oder eine Hebeanlage mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über NNH zu installieren.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Die Lagerung sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Flüssiggas) ist im Geltungsbereich unzulässig.
 - Eine Unterkerterung ist generell unzulässig.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Die objektbezogenen Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
 - Für neu zu errichtende untergeordnete Neubauten bis 20,0 m² Bruttogrundfläche (unentworfene Erweiterung) gelten ebenfalls alle Festsetzungen zum Hochwasserschutz, außer den Festsetzungen zu den Höhen. Hier kann die Oberkante Fertigfußboden gleich der Höhe des Bestandes sein.

- Hochwasserschutz § 9 Abs.1 Nr.16c BauGB
 - Für Bestandsgebäude gelten die Festsetzungen zum Hochwasserschutz nicht.

- Risikogebiet § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 78b Abs.1 WHG
 - Gemäß § 78b Absatz 1 Nr.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, das bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauplanen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

- Gestaltung der Gebäude § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - gilt für Baugelbiet: 1, 2 und 3
 - ausschließlich Sattel- oder Pultdach
 - Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

- Dächer § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - gilt für Baugelbiet: 1, 2 und 3
 - 5-10° Dachneigung - Hausdach
 - Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

- Fassadengestaltung § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - gilt für Baugelbiet: 1, 2 und 3
 - Kombination sind zulässig
 - Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.

- Fassadengestaltung § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

- Einfriedigungen § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - Die Höhe der Einfriedigungen darf zu den Wegen maximal 1,60 m sowie ferner maximal 1,80 m gemessen jeweils ab angrenzender Grundstücksgrenze betragen.

- Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße beahndelt werden.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den einfachen Bebauungsplan Nr.113, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartenanlage ‚Boddenblick‘, Ortsteil Langendamm

Bearbeitungsstand: 07. Mai 2026
geändert:

