

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß § 13a BauGB für das Gebiet "Körkwitzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- Im Norden durch die Straße "Am Bürgermeistergarten"
- Im Osten durch die Grundstücke "Rostocker Straße 1" und "Rostocker Straße 7"
- Im Süden durch die "Rostocker Straße" und die Grundstücke "Rostocker Straße 5" und "Rostocker Straße 7"
- Im Westen durch die Straße "Am See"

Präambel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der Wärmeversorgung sowie zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Seite 344) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Körkwitzer Weg“, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Kartengrundlage:

Lage und Höhenplan M 1:1000 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. ULRICH ZEH

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stand: 26. Juni 2024

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> am ... erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB mit Anzeigebriefen vom ... betitelt worden.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus, sowie im Internet auf der Internetseite <https://plan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am ...
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die Entwürfe der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite <https://plan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgelesen werden können sowie dem Hinweis das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ... durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am ... wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Stralsund, ... ÖbVI Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs.3 BauGB aufgefordert.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die Entwürfe der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung wurden in der Zeit vom ... bis zum ... nach §4a Abs. 2 BauGB erneut ausliegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite <https://plan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgelesen werden können sowie dem Hinweis das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ... durch Abdruck im „Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister
- Die Satzung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 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 Veröffentlichung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ und auf der Webseite der Stadt Ribnitz-Damgarten unter <https://www.ribnitz-damgarten.de/amtliches-stadtblatt/> am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und behaupteter öffentlicher Rechte sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
Ribnitz-Damgarten, ... Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

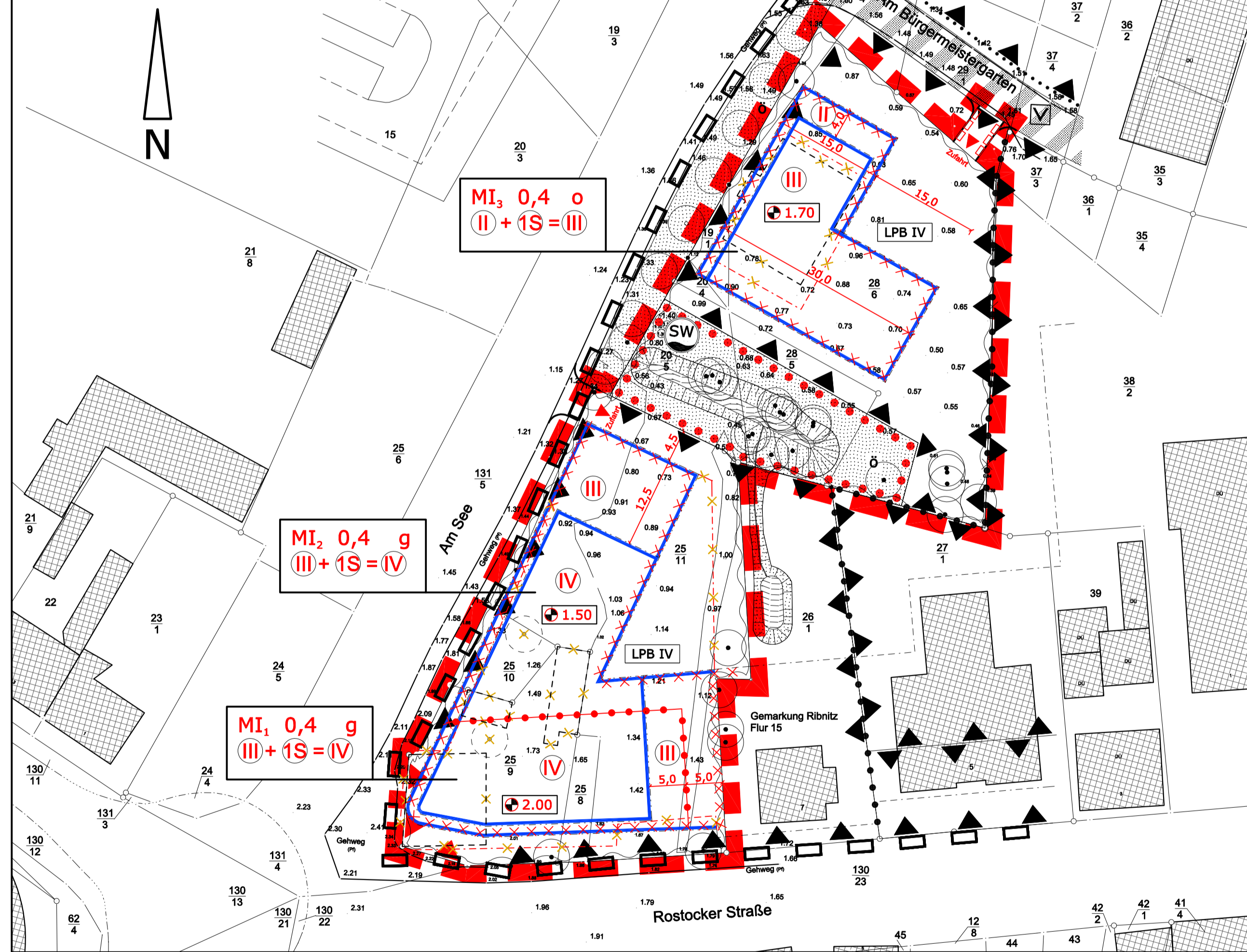
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
M1 Mischgebiet mit Baufeldnummer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III zwingende maximale Anzahl an Geschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
III + IS zwingende maximale Anzahl an Geschossen plus ein weiteres Geschoss als Staffelfloß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o neue Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
--- Baugrenze Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▶ Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
(SW) Schöpfwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■ Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
□ Öffentliche Grünfläche
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
■ Wassersflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungseingelenken, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
LPB IV Lärmpegelbereich IV (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschallmindermaß (erf. R_{w, res}) von 40 dB)
2.00 Höhenbezugspunkt in NHN in Meter
0,54 NHN Höhe in Meter
o Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
o zukünftig wegfallende Baugrenze

Zeichenerklärung

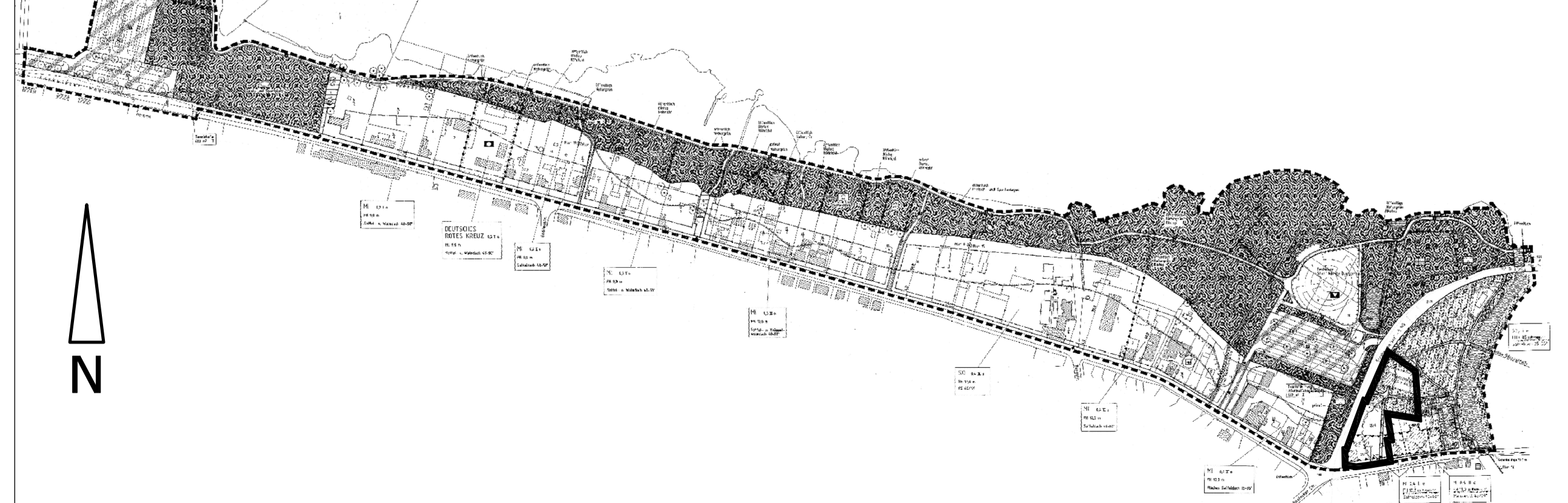
1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

9. Sonstige Planzeichen
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
--- Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
--- Berichtigung der Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
--- Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--- Umgrünung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
2. ohne Normencharakter:
--- Flurstücksbezeichnung
--- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
--- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
--- Gebäude, vorhanden
--- Gebäude, abbrechen
--- Bäume abnehmen
--- Lärmpegelbereich IV (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschallmindermaß (erf. R_{w, res}) von 40 dB)
--- Höhenbezugspunkt in NHN in Meter
--- NHN Höhe in Meter
--- zukünftig wegfallende Baugrenze

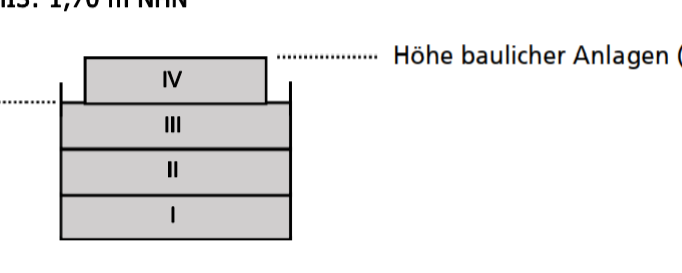
Teil A: Planzeichnung zur VII. Änderung - M 1:500



Übersichtsplan (Ursprungsplan) - M 1:10.000



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 7 und §6 BauNVO
1.1 Mischgebiete § 6 BauNVO Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfte- und Bürop Gebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwertung sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).
1.2 Im untersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind Wohnungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO. Im Bereich des Baufeldes 1 ist nur Gewerbenutzung, im Bereich der Baufelder 2 und 3 sind Nebenräume und Stellplätze gestattet, sowie ausnahmsweise Gewerbenutzung.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Alle im Bebauungsplan enthaltenen Höhenangaben beziehen sich auf die Höhen über Normalhöhennull (NNH) gemäß DIN EN 1216 – Deutsches Haupthöhennetz 2016.
Hinweis: Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Halbtages- oder Staffelfloßgeschosse werden nicht als Vollgeschosse gezählt, sofern sie die Voraussetzungen eines Vollgeschosses gemäß § 2 BauNVO nicht erfüllen.
2.1 Höhe der Gebäude
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach § 9 BauGB und beträgt:
bei II Vollgeschosse: 8,0 m
bei III Vollgeschosse: 11,0 m
bei IV Vollgeschosse: 14,0 m
Die angegebenen Höhen stellen jeweils Höchstmaße dar. Es sind ausschließlich Vollgeschosse zulässig.
Bezugshöhen der Baufelder
Baufeld MI1: 2,00 m NNH
Baufeld MI2: 1,50 m NNH
Baufeld MI3: 1,70 m NNH
Wandhöhe (WH)  Höhe baulicher Anlagen (H)
Definitionen:
Höhe baulicher Anlagen (H): Die Höhe baulicher Anlagen entspricht der Oberkante des obersten Vollgeschosses, einschließlich Attika oder Dachrandabdeckungen und ist gleichbedeutend mit der maximal zulässigen Firsthöhe.
Wandhöhe (WH): Die Wandhöhe wird ausschließlich für das oberste Vollgeschoss festgesetzt, auf dem ein zulässiges Staffelfloßgeschosse errichtet werden darf. Sie bezieht sich auf die Oberkante der Außenwand, Brüstungen, Geländer oder vergleichbare Bauteile bleiben unberücksichtigt.
Hinweis: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) sowie die zulässige Wandhöhe (WH) werden räumlich differenziert im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
2.2 Stellplätze und Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzen.
3 Gestaltung der Gebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO M/V
3.1 Fassaden: Verblendmauerwerk, Putz / Beton oder Glas, Kombinationen sind zulässig.
Das dritte bzw. vierte Vollgeschoss muss als Staffelfloßgeschosse errichtet werden und hat mindestens 1,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzuspringen. Die Geschosshöhe des letzten Vollgeschosses darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Fassaden sind mit einem klar erkennbaren Gliederungsprinzip aus horizontalen und vertikalen Gestaltungselementen auszubilden. Das oberste Vollgeschoss ist dabei gestalterisch deutlich vom darunterliegenden Geschosse abzuheben; dies kann insbesondere durch abweichende Oberflächenstrukturen, Materialien und/oder Farbgestaltungen erfolgen.
3.2 Sockelhöhe: max. 50,0 cm, über Bezugshöhe
3.3 Dächer: gilt für alle Baufelder: nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° (Grad).
3.4 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe (WH)
- Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) durch eine Attika ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (WH) durch eine nicht-blickdicke Brüstung oder ein nicht-blickdicke Geländer ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Eine Brüstung oder ein Geländer gilt als nicht-blickdicke, wenn es eine durchgehende Transparenz von mehr als 50 % aufweist.
Hinweis: Eine Überschreitung der Wandhöhe (WH) kann z. B. durch eine Attika von maximal 0,60 m und eine darauf aufbauende nicht-blickdicke Brüstung mit maximal 0,60 m erfolgen.
3.5 Stützmauern: Die Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Bereiche der vorgesehenen Zufahrten, im Bereich der Auftragsflächen durch Winkelstützmauern abzusichern. Die Winkelstützmauern sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich in einem Mindestabstand von 3,00 m zu Grundstücksgrenzen anzuordnen. Bei Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen kann sich die erforderliche Abstandstiefe entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern auf 1,50 m reduzieren.
4. Anpflanzungen und Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 25 BauGB
Die im Geltungsbereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegenden, zur Bebauung vorgesehenen Grundstückflächen sind auf eine Höhe von 1,50 m über NHN herzustellen. Die Auftragsflächen sind an ihren Rändern entsprechend den Festsetzungen gemäß Punkt 3.5 durch geeignete Winkelstützmauern ständischer zu schützen. Der hierdurch entstehende Randstreifen ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
5. Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußboden mindestens im EG 1,50 m NNH betragen.
Im Hinblick auf die Überflutunggefährdung des Standort ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserständen von 2,50 m NNH zur Vermeidung hoch. Vermeidung von Hochwasserschäden ständischer zu gründen.
Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlussvorrichtungen oder Flutschotten an Gebäudestufen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NNH zu gewährleisten.
Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan des Bauantragsunterlagen beizufügen.
6. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes sind für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19, folgende passive Schutzmaßnahmen vorzunehmen:
- Schallschutzfenster Verkehrsseite
- Massive Bauweise
- Anordnung von Schlafräumen zur Nordseite
Im Lärmpegelbereich IV sind für Schlafzimmer und überwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.

- Hinweis Wasserwirtschaft: Grundwasseraberkennungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne §9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. §9 Abs. 2 Nr. 2 WVG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlage ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Niederschlagswasser-Veränderungen in das Grundwasser sind erlaubnispflichtig und entsprechend bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Alle Erdauflösungen, bzw. für Erdwärmesonden, sind gemäß §49 WVG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzugeben.
Hinweis Oberflächliche Gewässer: Durch das Plangebiet verläuft der offene Graben R39/1a als Gewässer 2. Ordnung. Der Graben ist durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ bewirtschaftet. Der Wasser- und Bodenverband darf nicht durch Handlungen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 41 WHG – Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung – hingewiesen. Während der Planung ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ zu klären, ob die laut Planzeichnung von Bebauung freizuhaltende Fläche um das oberflächliche Gewässer für die Unterhaltung des Gewässers ausreichend ist.
Hinweis zu Tiefbau: Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungsspflicht gemäß § 10 StrVG M-V. Die fachliche Prüfung erfolgt im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung.
Hinweis zu Bodendenkmalen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie die Auftraggeber. Die Identifizierung der Funde und die Verpfichtung ertlicht 5 Werttage nach Zugang der Anzeige.
Hinweis Abfallwirtschaft: Alle Abfallbehälter, Abfallkiste sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 Abs 1 am Tag der Abholung an der Bordsteinkante beziehungsweise am Straßenrand der nächstgelegenen, mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu bereitzustellen. Dabei ist sicherzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich wird.
Hinweis Immissionsschutz: Durch die angrenzenden Straßen "Am See" und "Rostocker Straße" kann es zu Geräusch- und Geruchimmissionen kommen.
Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten: Der § 84 Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) ist für diesen Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hinweise zum Artenschutz

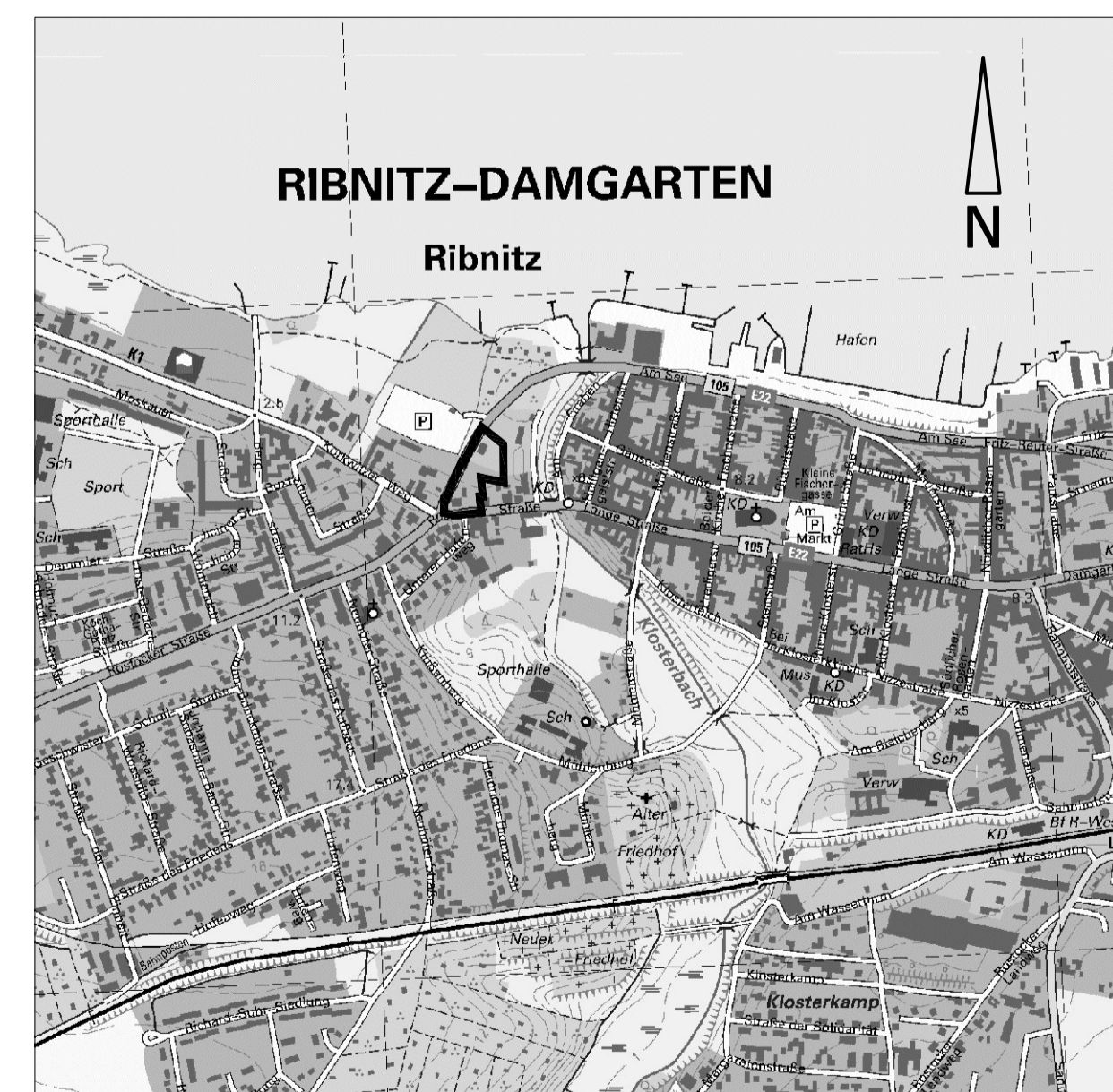
- Maßnahmen zur Vermeidung
Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 4 (1) BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 4 (1) Nr. 1-4 BNatSchG führen können.
Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme Fledermause
Maßnahme 1: Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Bauphase betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen hat sich die ÖBB mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen abzustimmen (fachgerechtes Bergen, Versorgen und wieder Ausbringen der Tiere, Ausgelenk).
Maßnahme 2: Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestwerte hinaus gehen. Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten. Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm. Einsatz von Intervallschaltungen.
Vermeidungsmaßnahme Brutvögel
Maßnahme 1: Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden. Sollen die Arbeiten bis in die Brutzeit angelegt werden, müssen durch die ÖBB ggf. Vergrämnungsmaßnahmen angeordnet (z.B. Abschieren der Vegetation) bzw. die Arbeiten gelenkt und zeitlich abgestimmt werden.
Maßnahme 2: Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 im LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Letztens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (ROSSLER et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.
Vermeidungsmaßnahme Amphibien
Maßnahme 1: Der Baustellenbereich ist im Zeitraum Mai/Juni vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. In Abständen von ca. 20 m sind an der Innenseite selbstverankernde Fangnetze zu installieren. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Holzbohle, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudecken. Bei Funden von Amphibien sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln. Alternativ ist es möglich, das potenzielle Laichgewässer durch eine qualifizierte Fachkraft entsprechend den Vorgaben nach MLU M-V (2018) auf Amphibien zu untersuchen (mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn). Sollten keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibien nachgewiesen werden, können Einzäunung und Abschirmen entfallen.
Maßnahme 2: Sichern von ebenerdigen baulichen Strukturen mit steilen Wänden (Gullys, Schächte) durch Absperren (Maschenweite 3 mm) oder Ausstiegshilfen. Alternativ ist es möglich, das potenzielle Laichgewässer durch eine qualifizierte Fachkraft entsprechend den Vorgaben nach MLU M-V (2018) auf Amphibien zu untersuchen (mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn). Sollten keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibien nachgewiesen werden, können die Sicherungen entfallen.

- CEP-Maßnahmen (Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)
CEP – Maßnahme Fledermause/Brutvögel
Maßnahme: zur Umsetzung des B-Plans und bei Fällung von Bäumen: Untersuchung des Baubestandes und der Bäume und Ermittlung des Gesamtbedarfs durch einen Fledermaussachverständigen. Installation von Fledermauskästen aus Holz in Gehölzen der Umgebung
Anbringung in unterschiedlichen Höhen bis 5 m (Schutz vor Vandalismus)
Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Besetzung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängemethode (Dickenwachstum)
Umsetzung der Maßnahme mindestens 6 Monate vor Beginn der Arbeiten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
Betreuung aller Montagerbeiten der Kästen durch einen Fledermaussachverständigen

- Hinweise:
- Die textlichen Festsetzungen der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind neu gefasst und beziehen sich ausschließlich auf diese Änderung.
- Zur besseren Unterscheidung von den Vorläuferplänen sind in der Planzeichnung Teil A die Änderungen farblich dargestellt, die nur die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 betreffen.

Stadt Ribnitz-Damgarten, VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Körkwitzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

erstellt am : 27. Mai 2025
geändert : 08. Dez. 2025
geändert : 20. Mai 2026



- Übersichtsplan - M 1:20000
© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIW-MV)
Gemarkung Ribnitz,
Flur 15
Flurstück: 19/1, 20/4, 20/5, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 28/5, 28/6, 29/1 t/w
Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16, Z.Nr. 0541-94-1-d