Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den Bebauungsplan Nr.74, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Wohnbebauung 'Barther Straße'" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 25.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am 07.05.2012 erfolgt.
   Mit der ortsübliche Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ und durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte und https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" am _____ .

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte und https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.b-plan-services.de/b-server/karte und https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, _____ _____
   Der Bürgermeister

10. 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 die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Sanitz, _____
    Dipl.-Ing. Stefan Reiche
    ÖbVI
    Friedrich-v.-Flotow-R. 18
    18190 Sanitz

11. Die Stadtvertretersitzung 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

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom _____ gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, _____ _____
    Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

    Ribnitz-Damgarten, _____ _____
    Der Bürgermeister

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.74 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" am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr.74 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, _____ _____
    Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch das Grundstück „Barther Straße 114"
- im Osten durch die „Barther Straße"
- im Süden durch die Grundstücke „Wasserstraße 73a", „Wasserstraße 75a" und „Barther Straße 112"
- im Westen durch die „Wasserstraße"

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Seite 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.74 der Stadt Ribnitz-Damgarten, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnbebauung ‚Barther Straße'", 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 Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-von-Flotow-Ring 18
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

vom: 11. Juli 2024

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

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

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

pr. Str. — Private Straßenverkehrsfläche

5. 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 BauNVO)

Umgrenzung 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)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500

2. ohne Normencharakter:

1205/1 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze

Parzellierungsvorschlag

Überhaken

Hauptgebäude, vorhanden

Nebengebäude, vorhanden

zukünftig wegfallendes Gebäude

Straße, vorhanden

5,0 — Bemaßung in m

8,75 — Geländehöhe in m über DHHN2016 (Bestand)

Straßenbeleuchtung

Schacht

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

Es sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung der Gebäude schalltechnische Gesichtspunkte derart zu berücksichtigen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, von der „Barther Straße" abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.
- Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.
- Die schallgedämmten Lüfter sind bei der Nachweisführung der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

7. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

7.1 Gestaltung der Gebäude — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

7.1.1 Dächer: gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, ausschließlich Dachziegeloptik,
Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit

gilt für alle Baufelder:
25 - 50° Dachneigung - Hauptdach

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

7.1.2 Fassadengestaltung: gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig

Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

7.2 Vorgärten — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist unzulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.

7.3 Einfriedungen — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind Maschendraht oder Metallgitter gestattet. Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

7.4 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

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

8. Bodenschutz — § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Altlasten:
Im Teil A „Planzeichnung" sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenstandorte).
Vor Beginn von Abbruch- und Erdarbeiten sind die Altlastenstandorte fachgerecht und entsprechend den geltenden gesetzlichen sowie behördlichen Vorgaben zu sanieren. Die Sanierung hat nach einem, mit den zuständigen Bodenschutzbehörden einvernehmlich abgestimmten Sanierungskonzept zu erfolgen. Bestandteil des Sanierungskonzeptes ist die Darstellung der quantitativen und der qualitativen Anforderungen an die Sanierung. Der Sanierungserfolg ist mittels Sohl- und Stoßbeprobung im erforderlichen Umfang nachzuweisen. Es ist dabei sicherzustellen, dass einschließlich der finalen Nutzungsebene bis in eine Tiefe von 35,0 cm dauerhaft nur Böden vorhanden sind, die den Anforderungen der BBodSchV im Wirkungspfad Boden - Mensch, Nutzungsart Kinderspielplätze entsprechen.
Bei Tiefbauarbeiten ist mit schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen. Tiefbaumaßnahmen haben aus diesem Grunde baubegleitend durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu erfolgen. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend dem Abfallrecht zu verwerten.
Für die in Teil A bisher nicht gekennzeichneten Bereiche des Kinderspielplatzes und der Hausgärten gilt erweiternd die unter dem Punkt „Altlasten" festgelegte Vorgehensweise.

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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis zum Artenschutz

Gehölzrodungen sind pauschal nur in der Zeit vom 01. Oktober eines jeden Jahres bis einschließlich 31. Januar des Folgejahres möglich. In der Zeit vom 01. Februar bis 28. Februar ist jeweils durch eine fachkundige Person sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nicht einschlägig werden. Auch bei Unterbrechungen der Arbeiten (z.B. über das Wochenende) ist während der Brutzeiten von europäischen Vogelarten jeweils durch fachlich geeignete Personen sicherzustellen, dass die Zugriffsverbote (insbesondere Zerstörung von Nist- und Ruhestätten) nicht einschlägig werden.

Die Abbrucharbeiten können im September und Oktober erfolgen. Diese sind im Dachbereich und der Außenverkleidung am Gebäudebestand durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Werden bei den Abbrucharbeiten Fledermäuse entdeckt, sind diese fachgerecht zu bergen, zwischen zu hältern und ortsnah am Abend wieder freizulassen. Zum Vergehen beim Auffinden von Fledermäusen ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen herbeizuführen. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten an den zu errichtenden Häusern ist separat eine Risikoanalyse hinsichtlich des Vogelschlages an spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen der Neubauten bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen einzureichen. Bei zu erwartenden Kollisionsrisiken [gelbe oder rote Kategorie des Bewertungsverfahrens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vor LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)] sind geeignete Maßnahmen, die sich gemäß der Broschüre „Bauen mit Glas und Licht" (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) als hoch wirksam bestätigt haben („Kategorie A"), umzusetzen. Die alleinige Verwendung reflexionsarmen Glases reicht nicht aus.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Eine dauerhaft in das Baugeschehen (z.B. Teilnahme an den regelmäßigen Bauberatungen, Abbrucharbeiten, Anbringung und Auswahl der Ersatzhabitate) eingebundene ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen. Eine Dokumentation der durchgeführten Arbeiten der ÖBB wird der UNB unaufgefordert nach Abschluss der Arbeiten zugesandt. Spätestens sechs Monate nach Beginn der Arbeiten ist hierzu ein Zwischenbericht vorzulegen.
2. Für den Verlust von Brutplätzen des Haussperlings und des Hausrotschwanzes ist ein Ersatz durch die Installation von zehn künstlichen Nistgelegenheiten bzw. drei Spatzenquartierhäusern für den Haussperling sowie zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz zu erbringen. Der Ersatz wird bevorzugt am neu zu errichtenden Gebäudebestand installiert. Die Installation ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.
3. Für den Verlust von Fledermausquartieren wird pauschal die Installation von zehn Fledermauskästen (Einzelkästen) bzw. Quartiereinbausteinen bzw. die Installation von drei Großraum-Fledermausganzjahresquartieren vorgesehen. Der Ersatz wird bevorzugt am neu zu errichtenden Gebäudebestand installiert. Die Installation ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Absatz 5 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Höhe der Gebäude: gilt für Baugebiet: 1
- Firsthöhe: 9,0 m

: gilt für Baugebiet: 2
- Firsthöhe: 12,0 m

- Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz).

- Bezugspunkt für das Baugebiet 1 : 9,15 m über NHN
- Bezugspunkt für das Baugebiet 2 : 9,55 m über NHN

3. Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Die straßenabgewandte Baugrenze darf mit Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden.

4. Garagen, Nebenanlagen — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Bauline / Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.

5. Niederschlagswasser — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

6. Immissionsschutz — § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfüllt werden.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-02 in dB(A)
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten

über den Bebauungsplan Nr.74, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnbebauung ‚Barther Straße'"

Bearbeitungsstand: 21. Januar 2013
geändert: 21. August 2024
geändert: 17. Juli 2026

Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Stadt Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Damgarten, Flur 1

Flurstück: diverse

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau