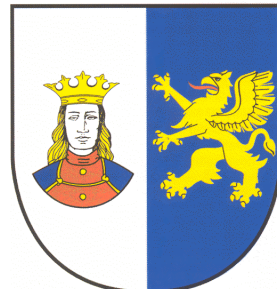


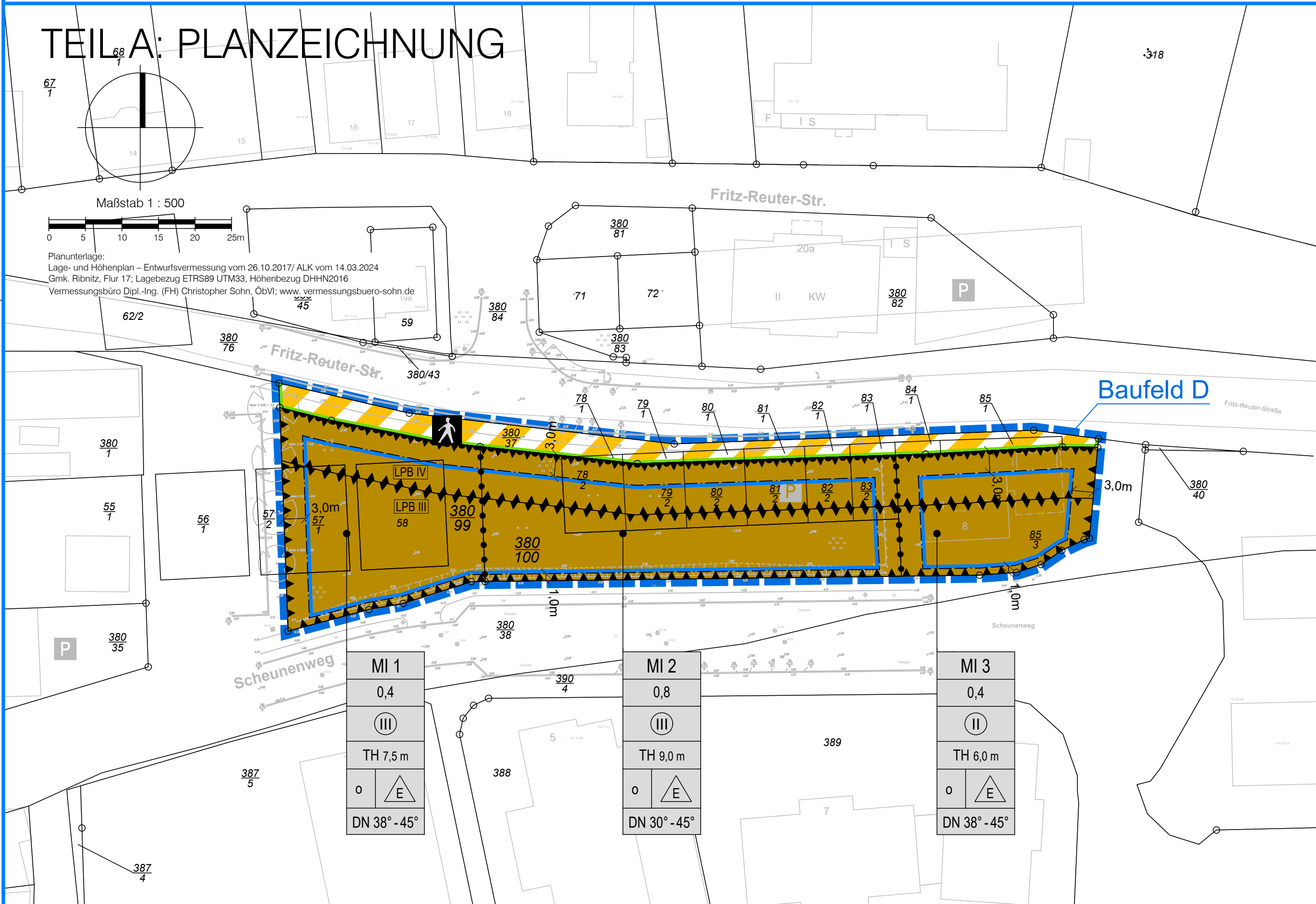
SATZUNG DER BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 03 - MISCHGEBIET FRITZ-REUTER-STRASSE

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 für das „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße“ in Ribnitz, südlich der F.-Reuter-Straße und nördlich des Scheuneweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiete (sh. Teil B Nr. 1.1) (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBauO M-V)
TH 9,0 m Trauthöhe als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. Teil B Nr. 1.2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (sh. Teil B Nr. 2.1)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Fußgängerbereich, öffentlich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß bzw. – für Garagen/Carports und Nebengebäude – als Höchstmaß (sh. Teil B Nr. 4.2) (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (GRZ, Bauhöhe) innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

LPB III Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109
Baufeld D Baufeldbezeichnung gem. Ursprungsplan v. 11.05.1994

3 m Bemaßung
7 vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 In den Mischgebieten (MI 1 - 3)
- sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO vorgesehenen Gebäude und Anlagen (Stellplätze/Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen);
- sind unzulässig: Vergnügungstätten und Tankstellen;
- können als Ausnahme zugelassen werden: Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Räume für Ferienwohnungen, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. (§§ 1 (3), (5), (6), 6a BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Textfestsetzung 1.2 der I. Änderung der I. Änderung des B-Plans Nr. 3 für das Baufeld D gilt fort. (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)
(Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt mittig der angrenzenden Gehwegfläche des „Scheuneweges“.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Nicht überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO dürfen im Baufeld D außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Nebenanlagen sind im Baufeld D außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter (nördlich) der dem Scheuneweg zugewandten Baugrenze zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Die Textfestsetzung 6.2 der I. Änderung der I. Änderung des B-Plans Nr. 3 gilt fort. (Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße R_{w, res} zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmmaße R _{w, res} der Außenbauteile in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB III	R _{w, res} = 35 dB
LPB IV	R _{w, res} = 40 dB

Innerhalb der Baufelder sind durch geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer/Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsoffnungen zu versehen. Die Einhaltung der erf. R_{w, res} der Gesamt-Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsoffnung) ist zu gewährleisten. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind nur auf der Südseite zulässig. Werden diese an der Ost-, Nord- oder Westseite der Gebäude angeordnet, sind sie vollständig zu verglasen.)

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

4.1 Fassadengestaltung:
Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden mit Farbanstrich oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Eine Kombination beider Ausführungsarten ist zulässig.
4.2 Die gem. Teil A festgesetzten Mindest- und Höchstdachneigungen sind für Garagen (einschließlich Carports) und für Nebenanlagen unbeachtlich.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.06.2023 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 10.07.2023 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom bis zum frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Dies wurde im Amtlichen Stadtblatt vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wurde in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB auf der Internetseite der Stadt und im Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten und auf der Internetseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 14.03.2024 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, (Siegel) Dipl.-Ing. C. Sohn
ÖbVI

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 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 (§§ 214, 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Vorpommern-Rügen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03

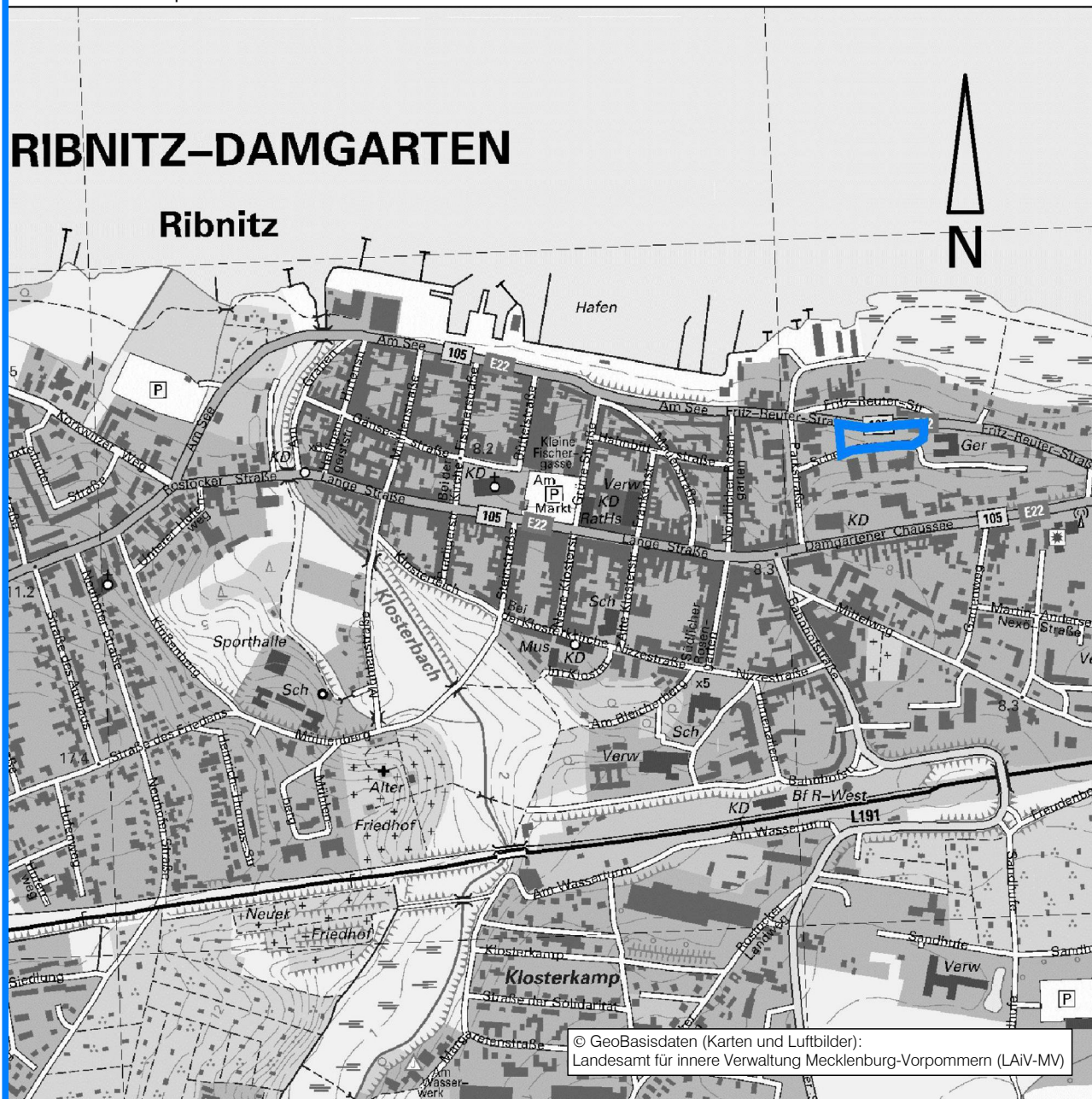
für das „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße“

in Ribnitz, südlich der F.-Reuter-Straße und nördlich des Scheuneweges

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 31.07.2024

Übersichtsplan - o. M.

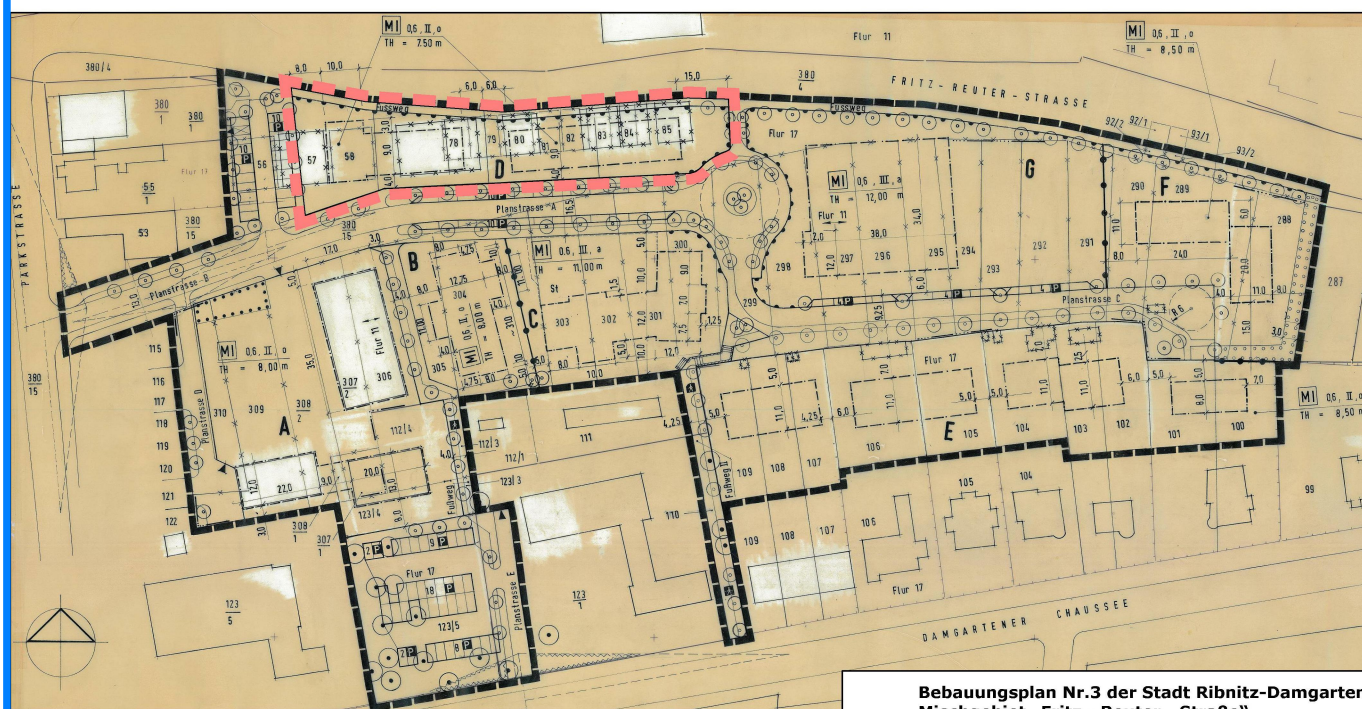


Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de



Übersichtsplan (Ursprungsplan) - M 1 : 2000



Teil A: Planzeichnung, zur I. Änderung der I. Änderung - M 1 : 1000

