

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den

# Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs"

M 1:500

Gemarkung Klockenhagen

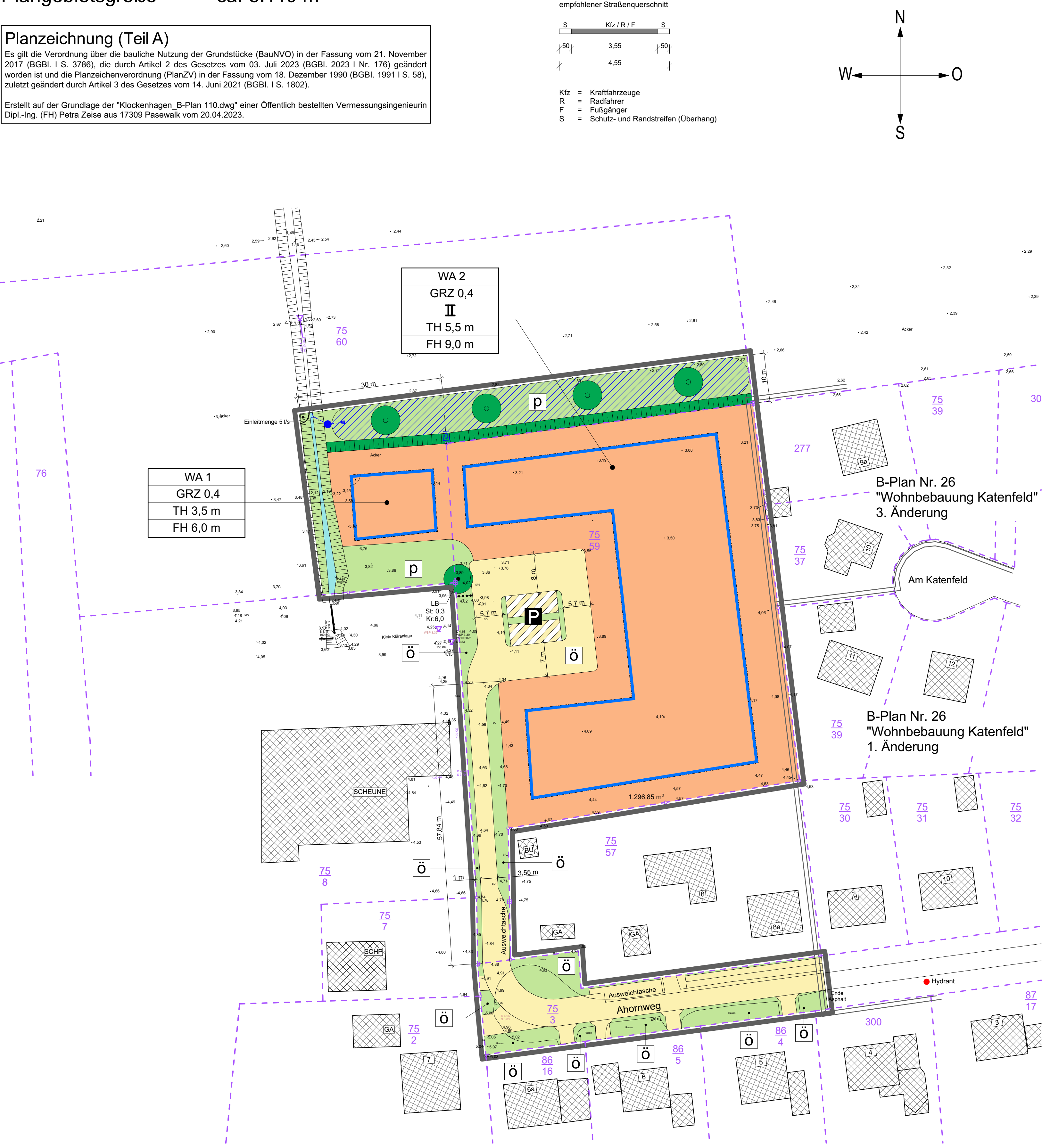
Flur 1

Plangeietsgröße ca. 8.119 m²

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage der "Klockenhagen\_B-Plan 110.dwg" einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise aus 17309 Pasewalk vom 20.04.2023.



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

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

WA 1	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 5,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Zweckbestimmung hier:

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche  
Zweckbestimmung hier:

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Retentionsmulde

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

festgesetzte Höhe der Straße (Bordstein)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: öffentliche und private Grünfläche

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vermarkter Grenzpunkt

unvermarkter Grenzpunkt

Geländehöhen über DHHN2016 -NHN- Lagesystem: ETRS89/UTM zone 33N (zE-N)

Nachrichtliche Übernahme

bauliche Anlagen, vorhanden

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne

Satzung

der Stadt Ribnitz-Damgarten über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. L S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Ribnitz-Damgarten, den ..... Der Bürgermeister

Text (Teil B)  
Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Nicht zulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen mit Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß definiert. Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sind die festgesetzten Höhen der Straßenoberfläche im Bereich der jeweiligen baulichen Anlagen maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Garagen

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Brandschutz

Sämtliche Wohnhäuser sind mit mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen zu errichten. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Um die potentiell vorkommenden **Fledermäuse** nicht negativ zu beeinflussen, sind sowohl bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der betriebsbedingten Beleuchtung des B-Planes Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden. Es sind nur die Bereiche zu beleuchten, die aus Sicherheitsgründen notwendig sind. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete Lampen verwendet werden, z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume verhindern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Eine Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (also von 01.09. bis 28.02.) stattfinden. Sollte sich die Schaffung des Baufelds auf der Fläche bis in das Jahr hinein verlängern, sind bereits begonnene Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von **Brutvögeln** im Baubereich zu vermeiden. Bei einer längeren Bauunterbrechung muss mit einer zwischenzeitlichen Ansiedlung von Brutvögeln gerechnet werden. Demzufolge sind bei anhaltender Baupause Vergrämrungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansiedlungen erforderlich. Vergrämrungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baufeldes einschließlich der Baustraßen und Zufahrten durchzuführen, da die Scheuchwirkung der Maßnahmen über das unmittelbare Baufeld hinaus geht und somit eine Ansiedlung störungsempfindlicher Arten auch im Umfeld vermieden wird. Wird die Baufeldfreimachung nur in der Brutzeit (also ab März bis Ende August) möglich, ist das Baufeld durch ökologische Baubegleitung auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen. Wenn dabei keine brütenden Vögel festgestellt werden, können die Bauarbeiten (wieder) aufgenommen werden. Wenn brütende Vögel festgestellt werden, dürfen die Bautätigkeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes fortgesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Tiefbauwerke wie Schächte, Abgänge, Baugruben oder Kabelgräben sind mit entsprechenden Abdeckungen (z.B. Gitter mit einer Maschenweite von 3-4 mm) zu sichern, damit diese keine **Fallen für Amphibien und Kleinsäuger** darstellen. Es können auch Ausstiegshilfen (z.B. griffige Holzbretter oder Lochbohle) als Rampen angebracht werden. (Keller-/Treppen sollten über eine schmale Rampe am Rand verfügen über die Amphibien selbstständig herausklettern können. Durch die Berücksichtigung dieser Maßnahme wird das anlagebedingte Mortalitätsrisiko für Amphibien und Kleinsäuger minimiert. Baugruben oder Kabelgräben, die über Nacht offenbleiben, sind mit Ausstiegshilfen auszustatten und am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen "Fallen" verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Baustops (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V

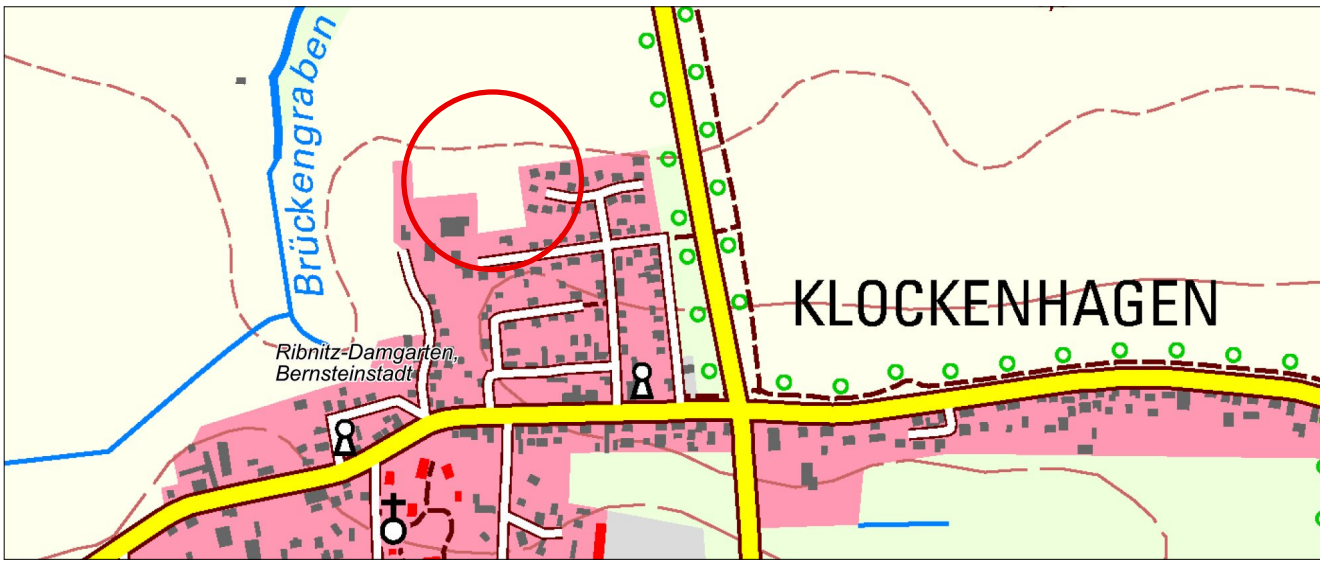
1. Dächer über Wohngebäuden sind als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

2. Dachguben sind nur in einer Breite von maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite zulässig.

3. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:10.000



Verfahrensvermerke

- Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 06.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 02.05.2022 erfolgt.
- 
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 28.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.05. bis 06.06.2024 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die Unterlagen waren auch einsehbar auf der Internetseite von "B-Plan-Services" unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](http://www.b-plan-services.de/b-server/karte) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>.
- Die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom ..... nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren auch einsehbar auf der Internetseite von "B-Plan-Services" unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](http://www.b-plan-services.de/b-server/karte) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten und auf der Internetseite "B-Plan-Services" unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](http://www.b-plan-services.de/b-server/karte) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter dem Domainnamen "Bauleitpläne" bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am .....2024 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom .....2024 mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den .....2024 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 110 am .....2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....2024 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 110 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2024 von der Stadt Ribnitz-Damgarten als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den .....2024 Siegel Der Bürgermeister

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

Ribnitz-Damgarten, den .....2024 Siegel Der Bürgermeister

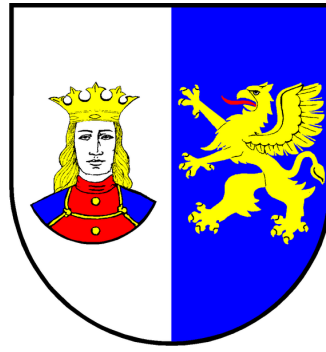
Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....2024 im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des .....2024 in Kraft.

Ribnitz-Damgarten, den .....2024 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geister  
Kirchenstrasse 11  
18 202 Krakow am See  
Tel.: 038457/ 51 444

16.09.2024

## Stadt Ribnitz-Damgarten



## Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs"

Entwurf für  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung