

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den einfachen Bebauungsplan Nr.105, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartanlage 'Am Bodden'", OT Langendamm mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03. November 2017 (GOVB/1 Seite 2634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GOB/1 Seite 394) und der Bauplanverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (GOB/1 Seite 2785), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (GOB/1 Seite 176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOB/1 M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOVB/1 M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartanlage 'Am Bodden'", Ortsteil Langendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

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 Anzeigebestimmungen vom ... beteiligt worden.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom ... bis zum ... und durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Service unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.gesdaten-mv.de/bauleitpläne) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des einfachen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des einfachen Bebauungsplans, 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 § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Service unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.gesdaten-mv.de/bauleitpläne) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben 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 sind mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

8. Die überarbeiteten Entwürfe des einfachen Bebauungsplans, 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 § 4 Absatz 3 BauGB öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Service unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.gesdaten-mv.de/bauleitpläne) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben 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 § 4 Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt beschmidt. Hinsichtlich der lagerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK2-Grundbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

11. 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

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

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

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

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

14. Die Satzung des einfachen Bebauungsplans Nr.105 sowie die Stelle, bei der der Plan auf ... während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die ortsüblich bekannte Vertretung von Vereinen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der einfache Bebauungsplan Nr.105 mit Ablauf des ... in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung wurde im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.gesdaten-mv.de/bauleitpläne veröffentlicht.

Ribnitz-Damgarten, Der Bürgermeister

Hinweis zu Bodenkenntnissen
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchd M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis zum Hochwasserschutz
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage geschützt war oder nicht.

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Wald- und Grünflächen (Schiffflächen) in Übergang zu den naturnahen Langendamm.
- im Osten durch die Bebauung an der Gemeindestraße „Hafenweg“
- im Süden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“
- im Westen durch Kleingärten

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (GOB/1 Seite 2634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GOB/1 Seite 394) und der Bauplanverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (GOB/1 Seite 2785), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (GOB/1 Seite 176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOB/1 M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOVB/1 M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartanlage 'Am Bodden'", 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 Reiche Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Friedrich-von-Flotow-Ring 18 18190 Sanitz
Tel.: 03 82 09 / 8 04 80
vom: 05. Januar 2022

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

6. 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)

7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 9 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

30,0 m - Waldabstandslinie gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 LWaldG i.V.m. § 1 WABstVO M-V

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



3. ohne Normencharakter:

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

Überhaken
Hauptgebäude, vorhanden
Nebengebäude, vorhanden
zukünftig wegfallendes Gebäude

Straße, vorhanden
Befahrung in m
Geländehöhe in m über NNH (Bestand), Höhenbezugs DHHN 92

Straßenbeleuchtung
Schacht
Gartenparzelle, idealisiert
Waldfläche, Grenze

Hinweis zum Artenschutz

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Milderung von Beeinträchtigungen, die von einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG führen können.

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

Verm. VM2 / Vermeidung 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. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzwinkelwinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Verm. VM3 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM4 / Vermeidung 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. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzwinkelwinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Verm. VM5 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM6 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM7 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM8 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM9 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM10 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Verm. VM11 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu borgen. Substratflächen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanäle, Regenrinne und Schächte sind mit Kisten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibienschutz oder einem Ausstiegsgitter auszustatten (siehe www.amphibie.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschont oder offen in Rinnen und Sickerbänken.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

7. 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 Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu bearbeitende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

8. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
8.1 Dächer : gilt für alle Baugebiete:
• ausschließlich Sattel- oder Pultdach;
• ausschließlich Dachziegel, Dachbahnen, Dachplatten, Farbe: RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend) RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (antrazit oder farblich entsprechend)

8.2 Fassadengestaltung
Eine Dachbegrenzung ist zulässig.
gilt für alle Baugebiete:
• 1/10 Dachneigung - Hauptdach
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Absatz 1 BauNVO ausgewiesen.
Im Sondergebiet sind ausnahmsweise zulässig:
Der Erhalt bzw. die Neuerichtung von Gebäuden (Verrensgebäude) für das Verrensgebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Je Parzelle ist ein Wochenendhaus zulässig. Die Grundfläche je Wochenendhaus darf 60,0 m² nicht überschreiten. Als maximale Obergrenze aller baulichen Anlagen auf einer Parzelle wird eine versiegelte Gesamtfäche von 100,0 m² festgesetzt. Auf den Grundstücken mit Darstellung eines Stellplatzes kann die Gesamtfäche um dessen Größe erhöht werden.
Für das Verrensgebäude ist eine maximale Grundfläche von 110,0 m² im Baugleit 1 sowie 150,0 m² im Baugleit 2 zulässig.

2.2 Höhe der Gebäude : gilt für Baugleit 1:
• Firsthöhe: 5,00 m
: gilt für Baugleit 2:
• Firsthöhe: 6,00 m
: gilt für Baugleit 3:
• Firsthöhe: 4,50 m
Höhe der Gebäude (Verrensgebäude) : gilt für alle Baugebiete:
• Firsthöhe: 2,50 m
• Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Gebäudes.

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

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Terrassen sowie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

4. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

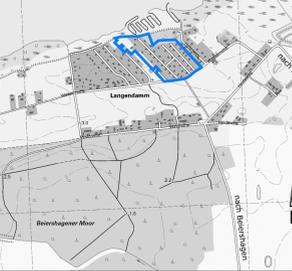
5. Baumnschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen. Die DIN-Vorschrift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

6. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Aufgrund der bestehenden Überflutunggefährdung sind folgende Schutzmaßnahmen bei Gebäudebauten, die dem Aufenthalt von Personen dienen, umzusetzen:
• Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf 2,50 m über NNH festgelegt. Die festgesetzte Höhe kann unterschritten werden, wenn zum Schutz von Überflutungen alternativ ein wasserfestes Mauerwerk in Verbindung mit Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen bis zur Höhe von 2,50 m über NNH zur Anwendung kommen.
• Die Standsicherheit der baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,40 m NNH nachzuweisen.
• Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist das BHW von 2,40 m NNH zu beachten. Entsprechend sind Hausanschlusskasten, Umverteiler und Zählanlagen über der Höhe von 2,50 m über NNH zu installieren.
• Das Abwasser ist in Freispiegelgefälle unmittelbar an die vorhandene Abwasserkanalisation anzuschließen. Ist das technisch nicht möglich, sind Rückschlupfkästen einzubauen oder eine Höhenbohle mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über NNH zu installieren.
• Die Lagerung sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Flüssiggas) ist im Geltungsbereich unzulässig.
• Eine Unterkellerung ist generell unzulässig.
Die objektbezogenen Maßnahmen sind im Bauverfahren nachzuweisen.

Für neu zu errichtende untergeordnete Anbauten bis 20,0 m² Bruttogrundfläche (unwesentliche Erweiterung) gelten ebenfalls alle Festsetzungen zum Hochwasserschutz, außer den Festsetzungen zu den Höhen. Hier kann die Oberkante Fertigfußboden gleich der Höhe des Bestandes sein.
Für Bestandsgebäude gelten die Festsetzungen zum Hochwasserschutz nicht.

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den einfachen Bebauungsplan Nr.105, Wochenendhausgebiet "ehemalige Kleingartanlage 'Am Bodden'", Ortsteil Langendamm

Bearbeitungsstand: 03. November 2022
geändert: 27. Januar 2024
geändert: 27. September 2024



Übersichtsplan - M: 1:10000
© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Stadt Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Langendamm, Flur 1
Flurstück: diverse

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK-M-V-1435-2007
Tel.: 03 81 / 88 99 771 - mail: plan@rib-dam.de