Stadt Ribnitz-Damgarten **RDG/BV/BA-24/037**

Beschlussvorlage
öffentlich

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Organisationseinheit:	*Datum*
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften *Verantwortlich:* Herr Körner	01.08.2024

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	10.09.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.09.2024	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom 31. Juli 2024 gebilligt und als Entwurf beschlossen.

2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gleichfalls sind sie von der parallel durchzuführenden Auslegung des Satzungsentwurfes zu benachrichtigen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das Baufeld D ist im nördlichen Teil des B-Planes Nr. 3 zwischen dem “Scheunenweg” und der “Fritz-Reuter-Straße” gelegen und bislang weitestgehend unbebaut. Nur im östlichen Teil ist ein Wohnhaus entstanden und im westlichen Bereich wurde nunmehr ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE errichtet.
Das „Zwischenstück“ wird vom Grundstückseigentümer seit längerem für den Neubau der Arbeitsagentur vorgehalten. Da sich dieses Vorhaben nunmehr konkretisiert, hat der Eigentümer und künftige Bauherr zur Einhaltung der Anforderungen der Bundesagentur für Arbeit unter Übernahme der Kosten die Anpassung der Festsetzungen des B-Planes an den geplanten Neubau beantragt. Das Maß der baulichen Nutzung soll in Bezug auf die Traufhöhe (Erhöhung um 1 m) und die Grundflächenzahl (geringfügige Erhöhung) angepasst werden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzungen schließt derzeit die Errichtung von Verwaltungsgebäuden aus, was auch hier eine Änderung notwendig werden lässt.

Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 28. Juni 2023 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Öffentlichkeit, die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) / Behörden und die Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt. Seitens der TöB / Behörden / Nachbargemeinden wurden keine wesentlichen Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bisherige Beschlussfassung:
Aufstellungsbeschluss: 28. Juni 2023

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

Anlage/n

1	Übersichtsplan 2. Ä. B. 03 (öffentlich)
2	Entwurf 2. Ä. B-Plan Nr. 3 (öffentlich)

Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

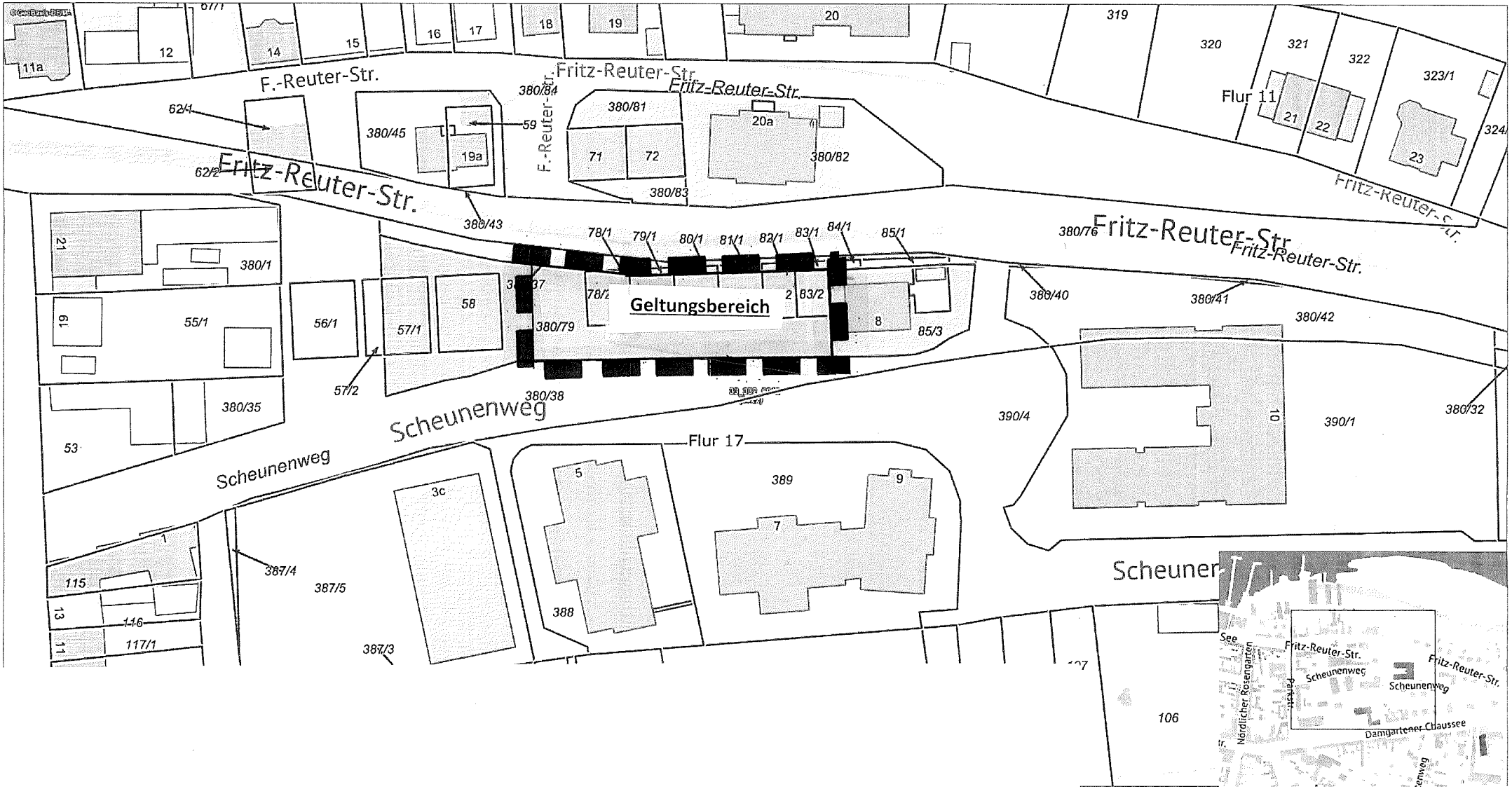
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 07.06.2023

Nur für interne Zwecke!

© GeoBasis-DE/M-V VR



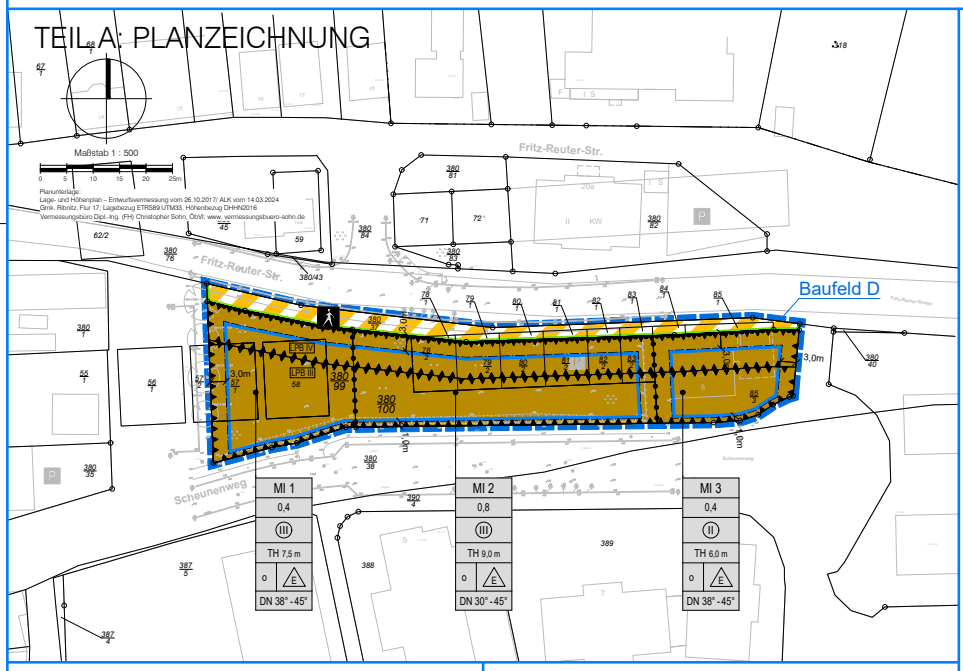
Aufstellungsbeschluss über die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB

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 Scheunenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. 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.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. 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.
4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. 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.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

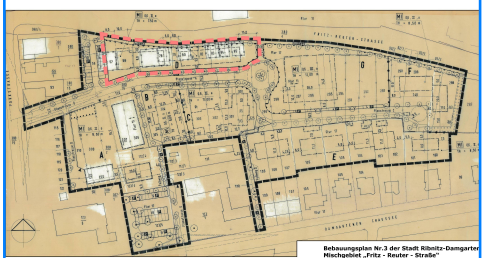
Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth Bürgermeister

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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

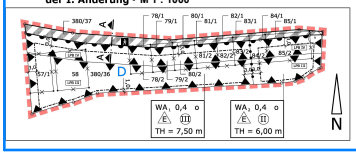
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
MI	Mischgebiete (sh. Teil B Nr. 1.1)	(§ 6 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBauO M-V)	
TH 9,0 m	Traufhöhe 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 E	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)
DN 30° - 45°	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	
78	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	

Übersichtsplan (Ursprungsplan) - M 1 : 2000



Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten
Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße"
rechtsverbindlich seit dem 31. Dezember 1994

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



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: Vergnügungsstätten 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 ‚Scheunenweges'.)

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 Scheunenweg 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 Vorehrungen 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 (Kindezimmer Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung der erf. R'w,res der Gesamt-Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) 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.

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Vorpommern-Rügen

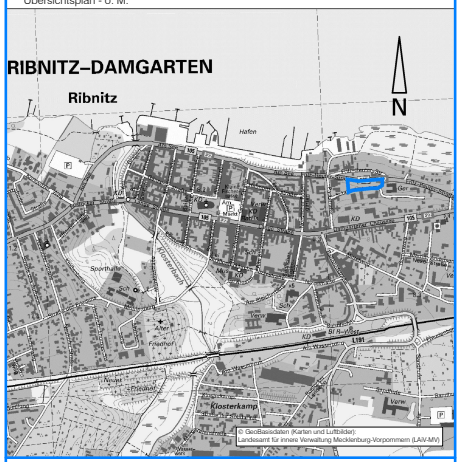
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03

für das „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße"

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

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