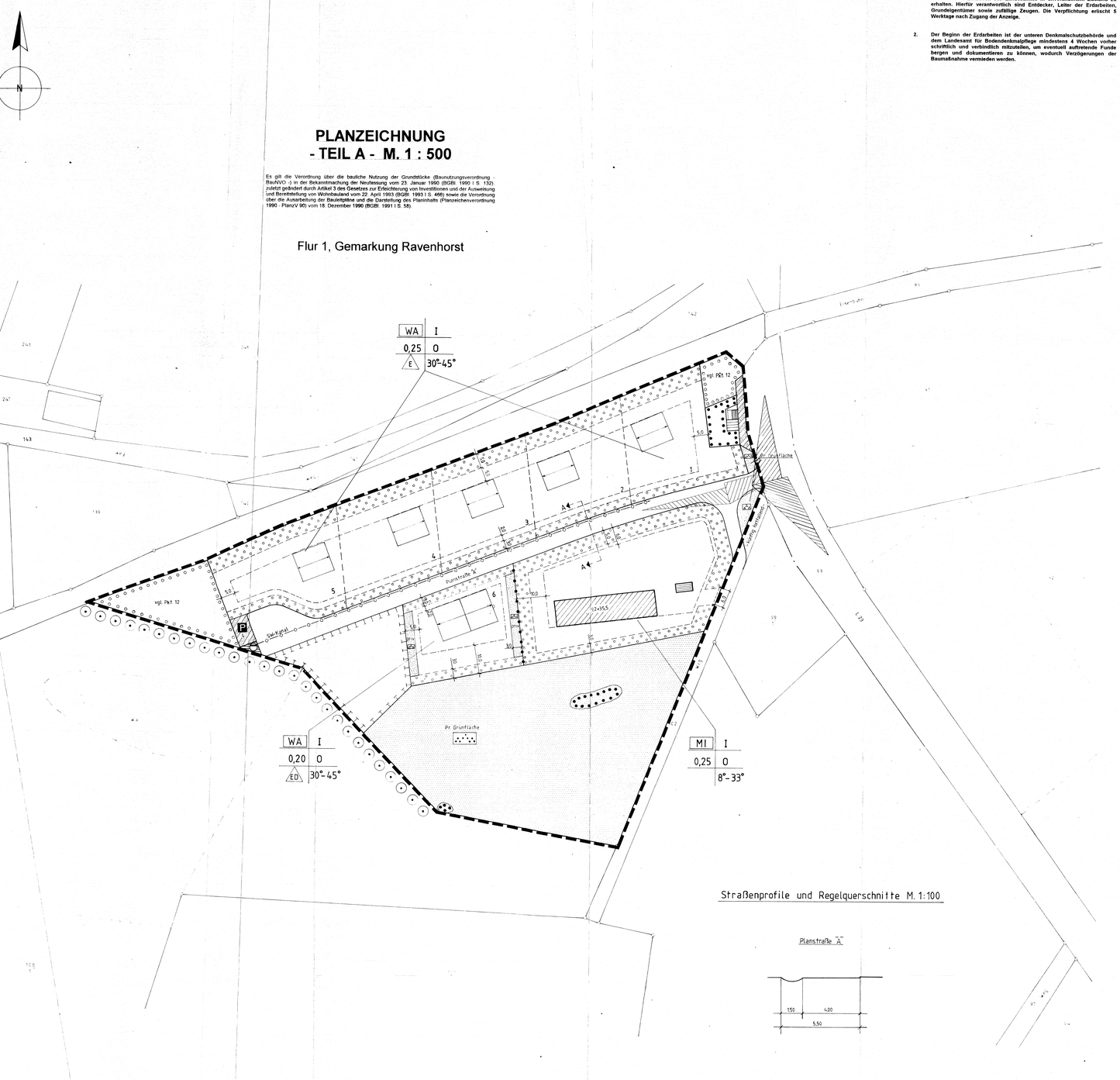
PLANZEICHNUNG
- TEIL A - M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Flur 1, Gemarkung Ravenhorst



Hinweis:

1. Die bei den Erdarbeiten eventuell auftretenden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Eintreffen des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich sind Entdecker, Leiter der Erdarbeiten, Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um eventuell auftretende Funde bergen und dokumentieren zu können, wodurch Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.

ZEICHENERKLÄRUNG
ES GILT DIE PLANZEICHENERKLÄRUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN:	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16, 17 BauNVO
GRZ 0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED E	NUR EINZEL- und DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22,23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER	§ 22,23 BauNVO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 86 LBauO M-V
30°-45°	DACHNEIGUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	
4	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
	EINFAHRTBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr12,14BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ABWASSER	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 5 Abs. 2 Nr.4, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB
	UNTERIRDISCH	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1Nr.20,25BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
100/2	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
5	NUMMER DES BAUPLATZES	
	ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	SICHTDREIECK	

TEXT - Teil B -

1. Allgemein zulässige Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet:
Folgende Ausnahme des § 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Mischgebiet:
Im festgesetzten MI-Gebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

2. Unzulässige Nutzungen

- Allgemeines Wohngebiet:
Folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Planes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Mischgebiet:
Unzulässig sind:
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

3. Einzel-/Doppelhäuser

Bei den Einzelhäusern sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Bei den Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßenabschnitts betragen. Von der Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zulassen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 37 und 45° zulässig. Flachdächer sind nur als Ausbildung von Schleppen bei Steildächern zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten- bis rotbraunen Tönen zu verwenden.

Für Außenwände sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen und/oder Vertikalmauerwerk vorzusehen. Kombinationen mit farblich abgestimmten Sichtbeton für tragende Elemente mit insgesamt fassadenanteilig untergeordneten Flächenanteil sind zulässig.
Nicht zu verwenden sind Fliesen, Metallfarben, Materialimitationen, glänzende Oberflächenmaterialien sowie zum Straßenraum sichtbare Glasbausteine und Strukturputz.
Für Verbindmauerwerk sind nur rote bzw. rotbraune Töne zu verwenden. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.

Werbeanlagen sind nur parallel am Gebäude zulässig. Sie dürfen nur bis zur Fensterunterkante des Obergeschosses angebracht werden und einen Flächenanteil von 5 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Asbestzement-, Wellblech- und sonstige Behelfsanlagen sind unzulässig.

Die Errichtung von gedeckten Einstellplätzen (Carports) ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
Die Flächen für die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag (z. B. Granitgroßsteine, Betonsteine mit Rasenfugen oder Rasengittерplatten) zu befestigen.
Diese Festsetzung gilt nicht für die Fahrfläche.

6. Immissionsschutz

Für das Wohngrundstück Nr. 1, das nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 - 60 dB(A) liegt, wird als passiver Schallschutz für die Außenbauteile ein Schalldämmaß von mind. 30 dB(A) festgesetzt.

Das Werkstattgebäude ist nach Norden hin zu schließen und der Eingangsbereich zum Werkstattgebäude auf die südliche Seite zu verlegen, so daß der gesamte innerbetriebliche Verkehr auf der südlichen Seite erfolgt und das nach Norden hin geschlossene Werkstattgebäude selbst als Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung dient.

7. Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke kann nur durch lebende Hecken, Naturholzzäune, Mauern oder gemauerte Sockel aus Natur oder Kunststeinen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m erfolgen. Einfriedungen sind auch kombiniert zulässig.

8. Sichtdreiecke

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet erhält über die vorhandenen Anlagen in der L 23 einen Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz sowie an die Stromversorgung der HEVAG, Sitz Strasund.
Sollte zur ordnungsgemäßen Versorgung des Gebietes die Errichtung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, so ist dies im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der L 23 möglich.

Hinsichtlich der Fernsprechanlagen wird das Plangebiet an das Fernsprechnetz der Telekom angeschlossen.

Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen abfließende Niederschlagswasser wird in eine Einleitesenkungsmulde geführt und durch die belebte Bodenzone versickert.

10. Anpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Baugrundstücken Nr. 1 - 6 sowie auf der Mischgebietsfläche ist ein Pflanzstreifen festgesetzt. Die Pflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu setzen. Sie dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes ist nur für den für die Grundstückszufahrten erforderlichen Bereich zulässig.

Folgende Baumarten sind für die Anpflanzungen bindend:

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus communis	-	Wildapfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Folgende Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

Corylus avellana	-	Hasel	10 %
Cornus mas	-	Kornelkirsche	20 %
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	05 %
Prunus spinosa	-	Schlehe	20 %
Rosa canina	-	Hundsrose	20 %
Rosa rubiginosa	-	Weinrose	20 %
Salix caprea	-	Salweide	05 %

Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (zweimal verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1 m betragen.

11. Sonstige Anpflanzungen

Im westlichen Teil des Plangebietes im Anschluß an die Planstraße und im äußersten nordöstlichen Teil sind Bereiche für Anpflanzungen festgesetzt.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

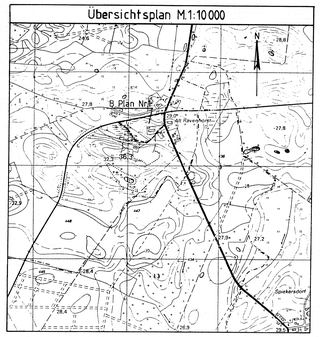
Acer campestre	-	Feldahorn	15 %
Carpinus betulus	-	Hainbuche	05 %
Cornus mas	-	Kornelkirsche	05 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	10 %
Malus communis	-	Wildapfel	05 %
Prunus padus	-	Traubenkirsche	10 %
Prunus spinosa	-	Schlehe	10 %
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	05 %
Rosa canina	-	Hundsrose	05 %
Salix caprea	-	Salweide	05 %
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	10 %

Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (zweimal verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1 m betragen.

12. Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als extensive Ruderalfläche zu entwickeln.

Übersichtsplan M.1:10000



SATZUNG
DER GEMEINDE RAVENHORST
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET
"HOLZVERLADEPLATZ"

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden durch die Eisenbahntrasse, im Osten durch die Wege, Flurstücke 93 und 102, im Süden und Westen durch das Feuchtgebiet Flurstück 201.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 213-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.10.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ravenhorst für das Gebiet "Holzverladeplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensmerkmale :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.10.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an Bekanntmachungstafeln vom den Bekanntmachungstafeln / durch Abdruck im Reknitztaler Boten erfolgt.

Ravenhorst, den 17.01.95 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.

Ravenhorst, den 17.01.95 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.10.94 durchgeführt worden. / ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Ravenhorst, den 17.01.95 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ravenhorst, den 20.01.95 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.10.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ravenhorst, den 20.01.95 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.07.95 bis zum 08.08.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.06.95 in der / dem Reknitztaler Boten / in der Zeit vom bis zum durch Aushang / ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ravenhorst, den 14.11.95 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.11.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerichtigkeit der Darstellung der Grenzpunkte gilt folgendes: Es wurde keine Prüfung nur grobrechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 erfolgt. Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 09.12.1994 — Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ravenhorst, den 14.11.95 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im / in der Zeit vom bis zum durch Aushang / ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ravenhorst, den .....

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.10.95 gebilligt.

Ravenhorst, den 14.11.95 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.03.96 Az.: 61.31.3 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ravenhorst, den 07.11.96 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.10.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.96 Az.: 61.30 bestätigt.

Ravenhorst, den 07.11.96 — Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ravenhorst, den 07.11.96 — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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 am 12.11.1996 in dem Reknitztaler Boten / in der Zeit vom bis zum durch Aushang / ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.11.1996 in Kraft getreten.

Ravenhorst, den 21.11.96 — Der Bürgermeister