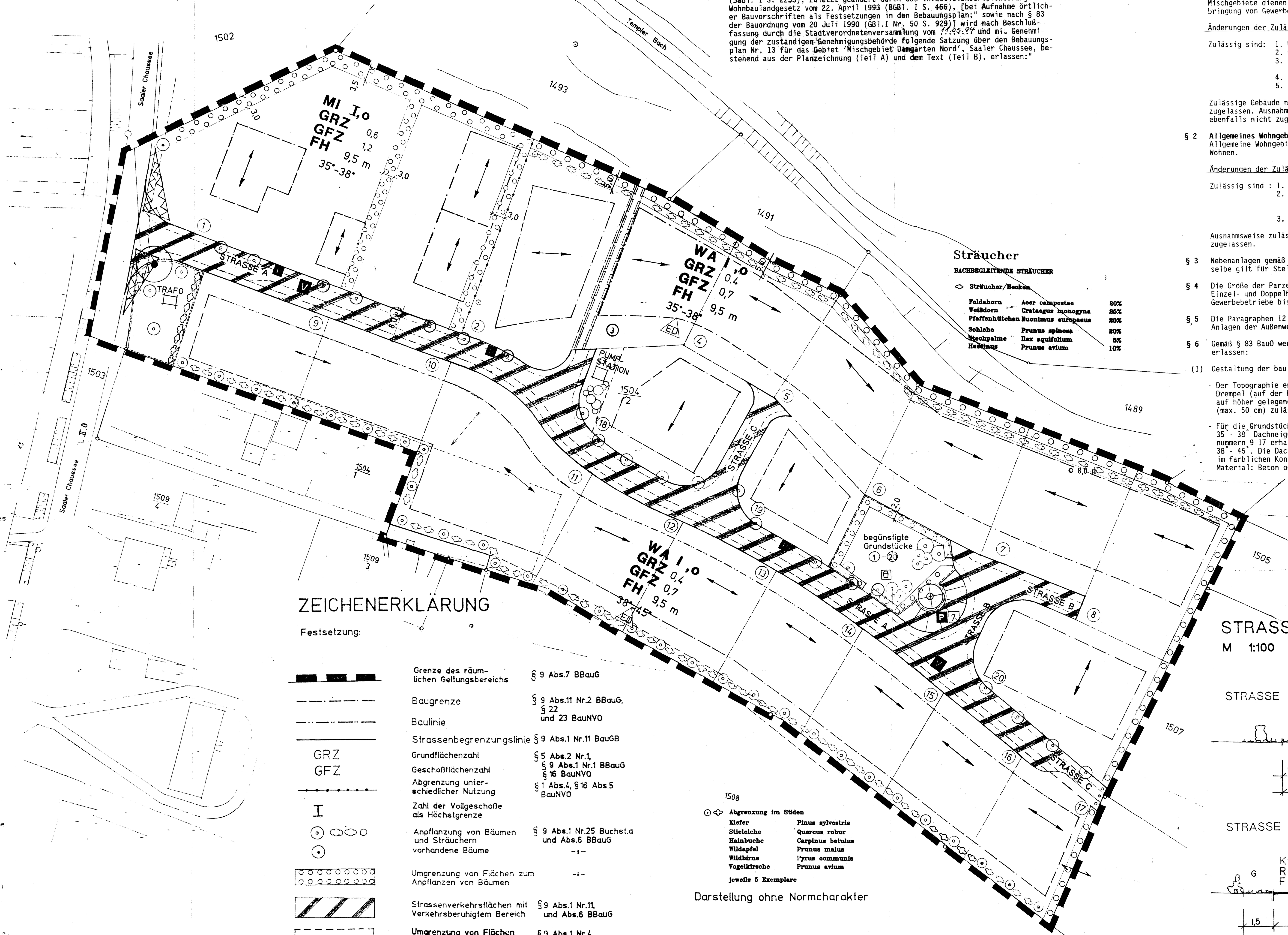
SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

BEBAUUNGSPLAN DAMGARTEN NR. 13

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. 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. 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).



Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.1992.....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom.............. bis zum ..../durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung.... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am 02.04.1992 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 09.10.-09.11.92 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom.........ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.92 ...... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 02.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.02.1994 bis zum 22.03.1994 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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 11.02.1994 in Ostsee-Zeitung Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei der Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom.............. bis zum..............Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.08.92.. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz-Damgarten, 26.8.92
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert worden.
Daher wurde keine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m.§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.05.1994 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den 24.05.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 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 17.11.94 Az.: 61.2 mit Hinweisen - erteilt.

Ribnitz-Damgarten, den 07.12.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsverändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom. ....erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern vom ....Az.:........bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeiser

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ribnitz-Damgarten, den 07.12.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 07.12.1994. in Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.12.1994...in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den 07.12.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

15. Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 (1) BauGB vorgelegen. Rechtsverstöße wurden - nicht - geltend gemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung:

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BBauG
	Baugrenze	§ 9 Abs.11 Nr.2 BBauG, § 22 und 23 BauNVO
	Baulinie	
	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 5 Abs.2 Nr.1,
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG § 16 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze	
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst.a und Abs.6 BBauG
	vorhandene Bäume	-i-
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	-i-
	Strassenverkehrsflächen mit Verkehrsberuhigtem Bereich	§ 9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BBauG
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen u.Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BBauG
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs.6 BBauG
	Spielplatz	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BBauG
P	Parkplatz, öffentl.	§ 9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BBauG
	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (zu Gunsten d. Stadt Ribn.-Damg.)	§ 9 Abs.1, Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
V	verkehrsb. Bereich	§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BBauG
ED	Einzel- u. Doppelhäuser	§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG

Darstellung ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung
	Flurstücksgrenzen alt
	Hauptfirstrichtung
(1)	Grundstücksnummern
FH	Firsthöhe
	Flurstücksgrenzen neu

Sträucher

BACHBEGLEITENDE STRÄUCHER

Sträucher/Hecken

Feldahorn	Acer campestae	20%
Weißdorn	Crataegus monogyna	25%
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus	20%
Schlehe	Prunus spinosa	20%
Stechpalme	Ilex aquifolium	5%
Haselnus	Prunus avium	10%

Abgrenzung im Süden

Kiefer	Pinus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Prunus malus
Wildbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium

jeweils 5 Exemplare

Baumarten

STRASSENBEGLEITENDE BÄUME

Kleinkroniger Baum bis 3m
Straße A: Kugelahorn

BÄUME AN GESTALTUNGSSCHWERPUNKTEN

Kastanie (Aesculus hippocastanum)

Pumpstation: Jasmin (Philadelphus coronarius), Maiblumenstrauch (Deutcia magnifica)

Trafostation: Trauerweide (Solix tristis)

MISCHGEBIET

Präambel zum Bebauungsplan Nr. 13

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan;" sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20 Juli 1990 (GBl.I Nr. 50 S. 929)] wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.94 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet 'Mischgebiet Damgarten Nord', Saaler Chaussee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:"

TEXT TEIL B

§ 1 **Mischgebiet**
Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Änderungen der Zulässigkeit

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

Zulässige Gebäude nach § 6, Abs. (2) Nr. 6,7 und 8 sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassene Gebäude nach § 6 Abs. (3) sind ebenfalls nicht zugelassen.

§ 2 **Allgemeines Wohngebiet**
Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Änderungen der Zulässigkeit

Zulässig sind :
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Gebäude nach § 4 Abs. (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sind grundsätzlich zulässig. Dasselbe gilt für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.

§ 4 Die Größe der Parzellen soll betragen:
Einzel- und Doppelhausgrundstücke 600 - 1600 m²
Gewerbebetriebe bis 4000 m²

§ 5 Die Paragraphen 12 und 13 der Bauordnung sind einzuhalten. (Gestaltung/Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten).

§ 6 Gemäß § 83 BauO werden folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen:

(1) Gestaltung der baulichen Anlagen

- Der Topographie entsprechend sind niedrige Dächer (Walmdächer) ohne Drempel (auf der Nordseite bzw. auf niedriger gelegenen Flächen) und auf höher gelegenen Flächen steilere Dächer mit einem geringen Drempel (max. 50 cm) zulässig.
- Für die Grundstücke mit den Grundstücksnummern 1-8 sind Walmdächer mit 35°- 38° Dachneigung vorgesehen, die Grundstücke mit den Grundstücksnummern 9-17 erhalten ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38°- 45°. Die Dacheindeckung ist mit roten oder braunen Dachziegeln und im farblichen Kontrast zu den Außenwänden auszuführen. - Material: Beton oder Ton.
- Auf den Mittelgrundstücken mit den Nummern 18-20 sind Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachgauben sind zulässig, es sind die entsprechenden Paragraphen der Bauordnung einzuhalten. Insbesondere ist die Proportionalität der Erker und Vordächer zu beachten.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m über Oberfläche Gelände. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.
- Die Außenwände sind senkrecht zu erstellen und erhalten eine Verblendung mit rot-, brau-bunten Verblendziegeln.
- Bis zu 25 % der Wandflächen können in anderen Materialien wie Holz, Glas, Beton und Putz ausgeführt werden.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe liegt max. 45 cm über der fertigen Straßenoberfläche.
- Garagen sind in gemeinsamer Grenzbebauung als Doppelgarage oder als Einzelgarage auf dem Grundstück zu errichten. Die Dachform ist der Hausdachform anzupassen. Carports erhalten ein Flachdach.

(2) Einfriedungen

- Einfriedungen dürfen an Kreuzungen und Einmündungen im Bereich der Sichtfelder nicht höher als 0,7 m über OF Fahrbahn sein.
- Sie dürfen nicht aus durchgehend geschlossenen Mauern, einfachem Draht, Blech oder Kunststoffplatten hergestellt werden.

(3) Zufahrten

- Die Grundstückszufahrten dürfen nicht im Bereich der Sichtfelder angeordnet werden.

(4) Sichtfelder

- Im Bereich der Sichtfelder darf die Wuchshöhe der Pflanzen und Gehölze nicht höher als 0,7 m über ORF Fahrbahn betragen.
- Bauliche Anlagen sind in diesen Bereichen unzulässig.

(5) Bepflanzungen

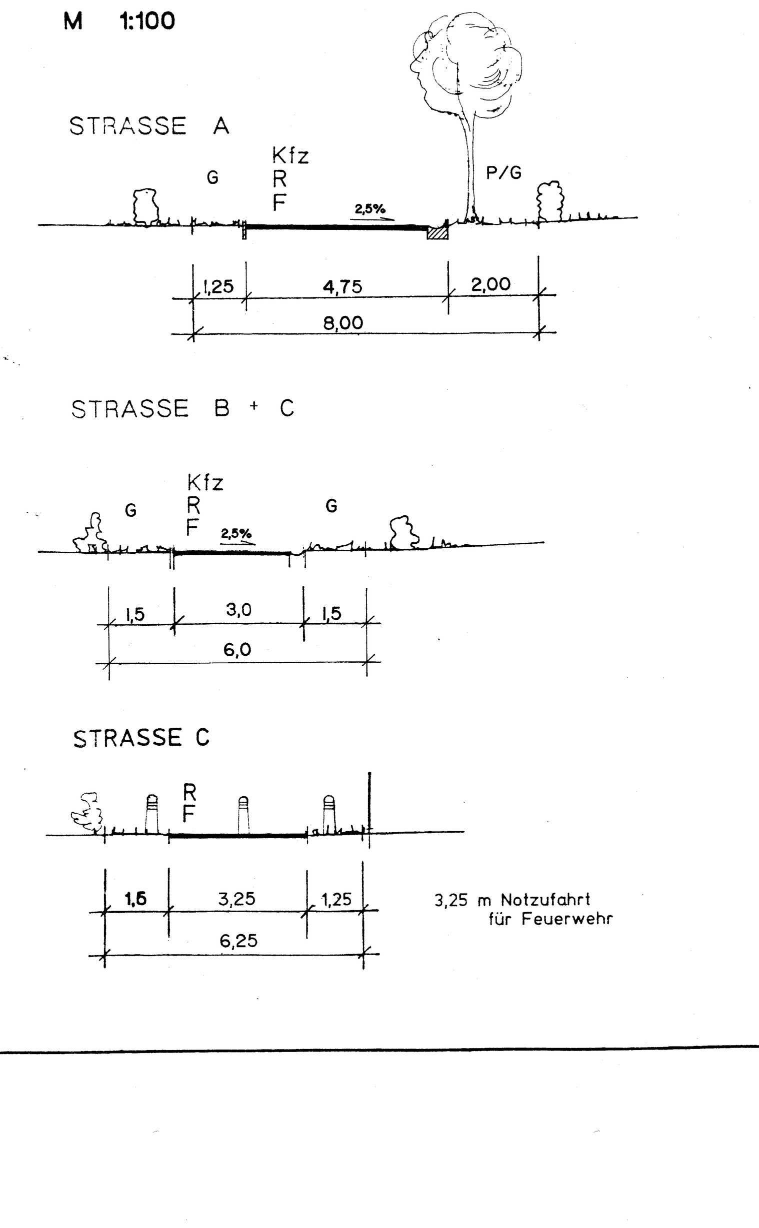
- Alle nicht bebauten und durch Straßen und Wege befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Es sind vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse anzupflanzen.
- Als Abgrenzung zur offenen Landschaft ist auf allen im Randbereich liegenden Grundstücken eine durchgängige Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

(6) Straßen

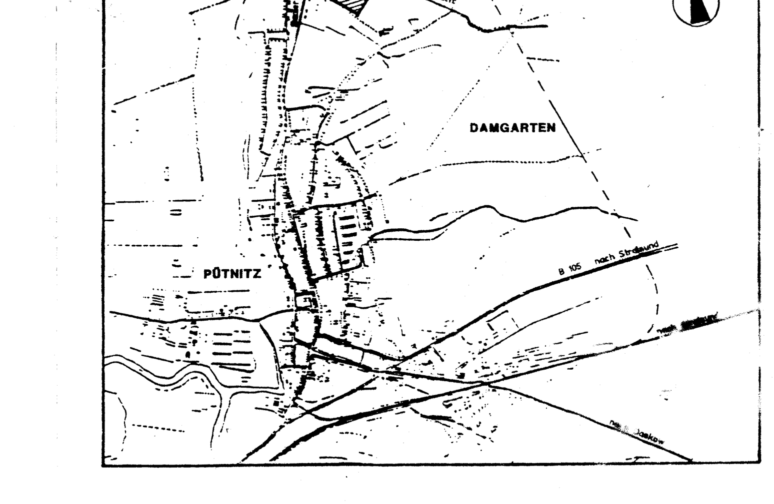
- Die Straßen sind als Erschließungsstraßen vorgesehen und entsprechend der dargestellten Straßenquerschnitten auszuführen.
- Die Straßen gehören zum verkehrsberuhigten Bereich, mit gleichberechtigtem Fußgänger-, Radfahr- und Kraftfahrverkehr.
- Die Fahrbahn erhält eine Splittoberfläche und die Randstreifen erhalten eine Rasenoberfläche.
- Es sind Parktaschen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

STRASSENQUERSCHNITTE

M 1:100



Übersichtslageplan M 1:20000



Bebauungsplan Nr. 13
der Stadt Ribnitz-Damgarten

Saaler Chaussee
Flur 1
Flurstück 1504/2
Gemarkung Damgarten

Planer:

PLANUNGSBÜRO HOCHBAU
Dipl.-Ing. Gert Austerhoff Zul.-Nr.: 01-2-013
Gartenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten, Tel. 03821/5726

Stand: September 93