Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.S. 2253), zuletzt geändert durch das Inverstitionserleichterungs- und Wohnbauland-landgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466) sowie nach § 86 LBauO M-V,von 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 27.03.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.:22 für das Gebiet Ribnitz-Damgarten Frankenstraße-Grüne Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt gändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland von 22. April 1993 (BGBl. 1 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 1 S. 58).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.05.93
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung am 07.06.93 erfolgt.

   Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 ......i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

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

   Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am .... durchgeführt worden.~~ in der Zeit vom 06.06.-20.06.95 durchgeführt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 i.V. Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02./23.08.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 17.02.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 i.V. [Unterschrift] 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 04.10.95 bis zum 06.11.95 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 vorgetragen werden können, am 25.09.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgaten, den 02.04.96 ......i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt

   Ribnitz-Damgarten, den .... Leiter des Kataster-und Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 ......i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Daher ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) 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 .... in der Ostsee-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, den .... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.03.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 27.03.96 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, den 02.04.96 i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.01.97 AZ.: 61.30 mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.

    Ribnitz-Damgarten, den 25.02.97 ......i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsverändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....AZ.: ....bestätigt.

    Ribnitz-Damgarten, den .... Bürgermeister

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

    Ribnitz-Damgarten, den 25.02.97 i.V. [Unterschrift] 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 24.02.97 im Stadtblatt Ribnitz-Damgarten 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.02.97 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, den 25.02.97 ......i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

[illegible]

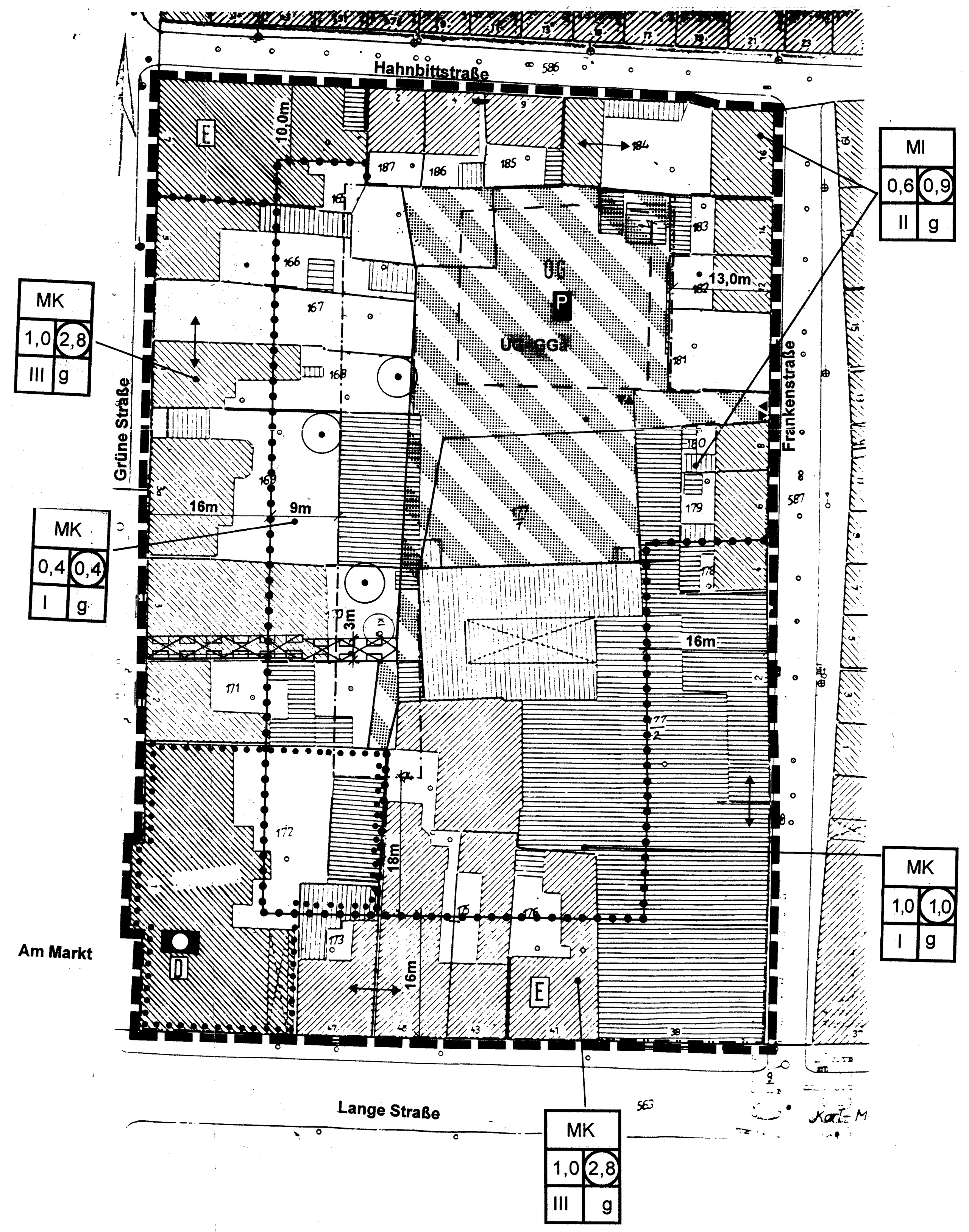
Dieser B-Plan wurde ausgearbeitet von:

Brammer Nerenberg

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung GbR

Satzung – der Stadt Ribnitz-Damgarten über den Bebauungsplan Nr. 22

Das Planungsgebiet wird begrenzt
- im Norden durch die Südseite der Hahnbittstraße
- im Osten durch die Westseite der Frankenstraße
- im Westen durch die Ostseite der Grünestraße
- im Süden durch die Nordseite der Lange Straße



Planungsgrundlage: Amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes im Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

§1 Für alle MK –Teilgebiete gilt, Wohnungen im Sinne von §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind im Erdgeschoß ausnahmsweise und ab 1.Obergeschoß allgemein zulässig.

§2 In den MK – und MI – Gebieten sind Vergnügungsstätten sowie Sex-Schops und Videotheken im Sinne von §6 Abs.2 Nr.8, §6 Abs.3 und §7 Abs.2 Nr.2 unzulässig

§3 Für die eingeschossige Bebauung in den Blockinnenbereichen ist eine maximale Gebäudehöhe bis zur Oberkante des fertig ausgebildeten Daches von 5m zulässig. Bei Gebäuden mit Steildachausbildung im Blockinnern wird eine max. Firsthöhe von 7.00m festgelegt.
Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche.

§4 Für die mit II bzw. III Vollgeschossen bezeichneten Bereiche ist das 2.bzw 3 Vollgeschoß im Dachgeschoß auszubilden.

§5 Für die mit III gekennzeichneten Bereiche sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche gemäß §20 Abs.3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

§6 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zugleich Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

§7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver-und Entsorgungsträger, der Anlieger und der Allgemeinheit festgesetzt.
Die Flächen sind bis zu einer Höhe von 3,5m, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
§9 (1) Nr. 20,25a,b BauGB

8.1 Alle Seitenflächen der Parkpalette sind mit ausdauernden, standortgerechten,dichtwachsenden Rankgewächsen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Rechtsgrundlage §9 (1) Nr.20, 25a BauB

8.2 Sind für die Bebauung im Blockinnenbereich Flachdächer vorgesehen, so sind diese nur als dauerhaft begrünte Dächer 0-20 grad oder als genutzte*(0-5 grad) Dächer zulässig.
Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.20, 25a BauGB

8.3 Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Eventuelle Schäden sind baumchirurgisch zu behandeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Rechtsgrundlage §9 (1) Nr.25b.

8.4 Mit der Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen ist spätestens nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu beginnen.
Rechtsgrundlage §9 (1) Nr.20, 25a BauGB

§9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

§9.1 Innerhalb des Misch-und Kerngebiete sind gemäß §9 Abs.1 Nr.24 folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen zu treffen:

a) Öffnungen (Fenster und Türen) zu Schlaf- und Ruheräumen sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen

oder
b) Öffnungen (Fenster und Türen) von Schlaf- und Ruheräumen, die nicht auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, sind mit Schalldämmlüftern auszustatten, die eine Mindestschalldämmung von 35dB (A) ergeben

oder
c) auf bauliche oder technische Vorkehrungen i.S. von a) und b) kann verzichtet werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis geführt wird, daß durch straßenseitig vorgelagerte Nebenanlagen und GAragen auf dem Baugrundstück die Wirkung der Absätze a) und b) für Schlaf- und Ruheräume erzielt wird.

d) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone u.a.) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen so zu gestalten, daß ein Außengeräuschpegel (Immissionsgrenzwert) im Aufenthaltsbereich von 60 dB (A) am Tage nicht überschriten wird.

e) Bei der Errichtung der Parkplatzanlage sind die Schalltechnischen Orientierungswerte für MI und MK-Gebiete gem. DIN 18005 möglichst einzuhalten.

§9.2 Belieferung gewerblicher Anlagen über den Blockinnenbereich ist zwischen 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr untersagt.
Unberührt davon bleibende Forderungen anderer Vorschriften/ Richtlinien zum Lärmschutz

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 86 LBauO_M-V)

§10 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Dächer

10.1 Hauptgebäude die an öffentliche Straßenräume grenzen, sind mit geneigten Dächern zu versehen. Als Dachneigung werden 35 – 50 Grad bestimmt.

10.2 Als Ausrichtung der Gebäude wird : Traufständigkeit, die durch Einzelgiebel und Zwerchgiebel, 40-55 Grad, im Dachgeschoss zu gliedern ist, festgelegt.

10.3 Die Dachflächen sind mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln zu verlegen.

Fassaden

10.4 Bei einer Umgestaltung, Fassadenerneuerung ist darauf zu achten, daß die Gliederung der Einzelgebäude deutlich ablesbar bleibt und nicht überdeckt wird

10.5 Bei zusammenhängender gewerblicher Nutzung von nebeneinander liegenden Gebäuden ist darauf zu achten, daß die Abgrenzung der Einzelgebäude erkennbar bleibt.

Werbeanlagen

10.6 Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstückes dienen,sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.

10.7 Werbeanlagen für Eigenwerbung sind ausschließlich an der Stätte der Leistung anzubringen. Das Anbringen von Werbeanlagen ist max. bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses möglich oder an besonderen Werbeträgern auf dem Grundstück zulässig.

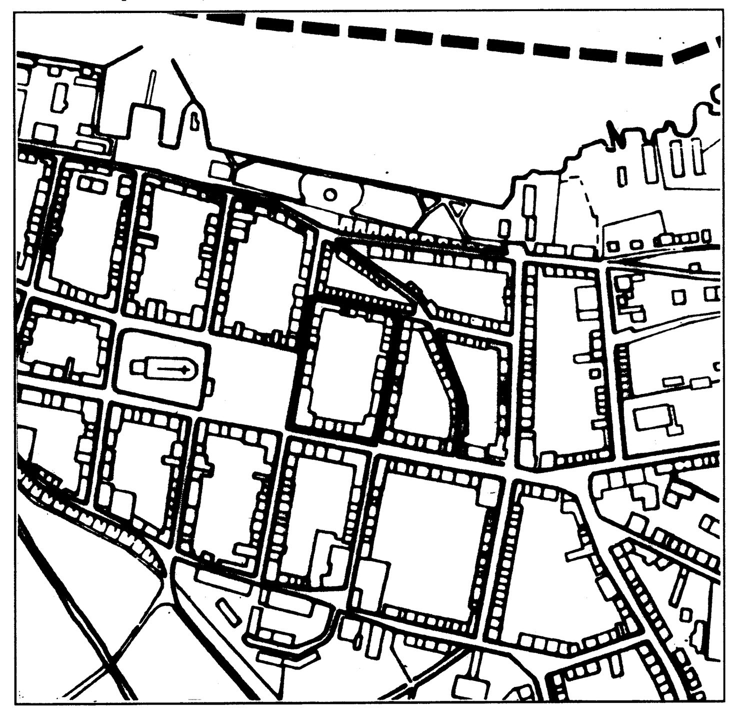
10.8 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem /umlaufendem Licht.

Hinweise:

Bodenfunde: Bei allen Maßnahmen im Plangebiet, bei denen es zu Erdarbeiten kommt ist die untere Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen und einzubinden.

Denkmalpflege: Der Markt ist Denkmalgebiet. Alle Veränderungen, Um- und Neubauten sind nach Denkmalpflegerecht genehmigungspflichtig. Alle baulichen Maßnahmen sind mit der Denkmalpflege M-V abzustimmen.

Übersichtsplan M: 1/5000



Planzeichenerklärung

nach Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

Art der baulichen Nutzung
(§5 (2) 1 §9 (1) 1 BauGB §1-11 BauNVO)

MK	Kerngebiet	(§17 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§5 (2) 1 §9 (1) 1 BauGB §16 BauNVO)

(0.6)	Geschoßflächenzahl	(§20 BauNVO)
0.6	Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§16 (2) BauNVO)

Bauweise, Baulinie (§9 (1) 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise	(§22 (3) BauNVO)
	Baulinie	(§9 (1) 2 BauGB)
	Baugrenze	(§9 (1) 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für Gemeinbedarf	(§9 (1) 5 BauGB)
	öffentliche Verwaltung	(§5 (2) BauGB)

Verkehrsflächen (§9 (1) 11, 6 BauGB)

	Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung)	(§9 (1) 11 BauGB)
P	Öffentliche Parkfläche	(§9 (1) 11 BauGB)
	Einfahrtbereich	(§9 (1) 4,11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	(§9 (1) 11 BauGB)

Planungen,Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume
Baumschutzsatzung der Stadt R.-D. v.15.5.91)
(§9 (1) 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Geh- u. Leitungsrecht zu G.d. Allgemeinheit	(§9 (1) 21 BauGB)
GGa	Gemeinschaftsgaragen	(§9 (1) 22 BauGB)
	Grenzen des räumlichen Geltunsbereichs	(§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße u. Nutzung	(§1 (4), §16 (5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

D	Denkmalgeschütztes Gebäude	(§1 (5) 5 BauGB)
E	Geb. besonderer Städtebaulicher Bedeutung ;zu erhaltende Geb.	(§10 (1,2) StBauFG)

Darstellungen ohne Normcharakter

	Hauptfirstrichtung
	Grundstücksgrenzen
OG	Obergeschoß
UG	Untergeschoß
	Passage

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

BEBAUUNGSPLAN-NR.22
Frankenstraße - Grüne Straße
mit örtl.Bauvorschrift
über Gestaltung

Maßstab : 1:500
Stand : September 96