SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 -WOHNGEBIET NEUHIRSCHBURG-

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der (Bauo M-V vom 26.April 1994 (GS M-V Gl Nr 250) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.96 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das nachfolgend eingegrenzte Gebiet - im Norden durch die Grundstücksgrenzen der nördl. Seite der Straße "Am Waldessaum", im Westen durch die örtliche Grenze des Bungalowgrundstückes und die örtliche Grenze des Weges nach Gelbensande, im Süden durch die Waldgrenze und die Straßenbegrenzung der Wirtschaftsstraße, , im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58).

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung (Zeitung / im amtlichen Verkündigungsblatt) am 08.04.1995 erfolgt.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

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

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.05.1995 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung wurde ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.02.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... 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 23.03.96 bis zum 26.04.96, während folgender Zeiten (Tage, Stunden) gemäß § 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 04.03.96 ... in der Zeitung oder amtlichen Verkündigungsblatt) - bzw. durch Aushang an den Amtstafeln bis zum ..... - rechtzeitig bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerichtigkeit der Darstellung der Grenzen gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grundsätzlich, die negative Liste der Flurstücke im Amt vorliegt. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz -Damgarten, den 22.05.96 ... Leiter des Amtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung 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 folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen (dabei ist bezeichnet worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können); die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.05.96 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.96 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, den 23.05.96 ... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.01.1997, Az: 32-580-04-13/97 (20) unter folgenden Auflagen und Hinweisen erteilt.

    Ribnitz-Damgarten, den 04.10.97 ... Bürgermeister

12. Die Auflagen und Hinweise wurden durch den Satzungsänderungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung 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 12.06.97 ... 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, ist am 26.06.97 in Ostsee-Zeitung (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bzw. durch Aushang an den Amtstafeln bis zum ..... - rechtzeitig bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 215 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 26.06.97 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, den 12.06.97 ... Bürgermeister

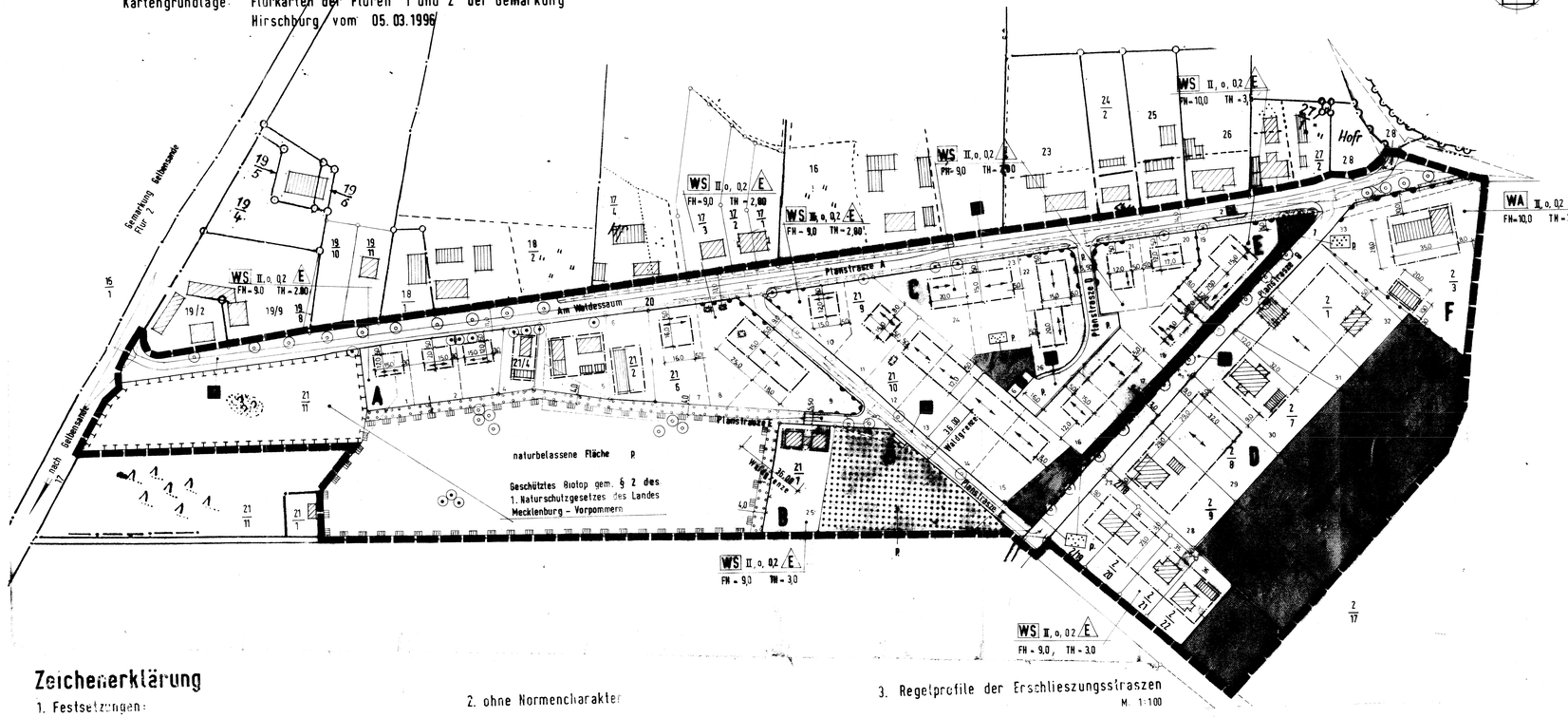
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1:1000

Kartengrundlage: Flurkarten der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Hirschburg vom 05.03.1996

Das Planungsgebiet wird eingegrenzt :

- im Norden durch die Grundstücksgrenzen der nördlichen Seite der Strasze „Am Waldessaum"
- im Westen durch die östliche Grenze des Bungalowgrundstückes und die östliche Grenze des Weges nach Gelbensande
- im Süden durch die Waldgrenze und die nördlichen Straszenbegrenzung der Wirtschaftsstrasze
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen



Zeichenerklärung

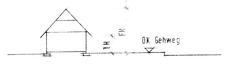
1. Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 27 — § 9 (7) BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 (1) BauNVO
- WS — Kleinsiedlungsgebiet — § 2 (5) BauNVO
- 0,2 — Grundflächenzahl — § 16 (2) BauNVO
- FH = 9,0 / TH = 3,0 — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über DN (Höhe des Gebäudes, FH= Firsthöhe, TH=Traufhöhe — § 16 (2) BauNVO
- Baugrenze — § 9 (1) 2 BauGB
- II / o — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / offene Bauweise — § 16 (4) BauNVO, § 22 BauNVO
- Baulinie — § 9 (1) 2 BauNVO
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung — § 16 (5) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich — § 9 (1) 11 BauNVO
- Str. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
- 2 P — öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl der Stellplätze — § 9 (1) 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 4,11 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes — § 9 (1) BauGB, § 9 (6) BauGB
- Flächen für Abgrabungen zur Herstellung von Straßenbaukörpern — § 9 (1) 26 BauGB
- Erhaltung von Bäumen — § 9 (1) 25 b BauGB
- Anpflanzung von Bäumen — § 9 (1) 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Erhalt und Pflanzen und Anpflanzen — § 9 (1) 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB
- Grünfläche, hier Parkanlage — § 9 (1) 15 BauGB
- Wasserfläche — § 9 (1) 16 BauGB
- Flächen für die Abfallentsorgung hier Altstoffe — § 9 (1) 14 BauGB
- Wald

2. ohne Normencharakter

- Flurstücksgrenze im Bestand
- wegfallende Flurstücksgrenze
- 22/1, 23 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- 30 — Maßlinie mit Angabe in Metern
- A — Bezeichnung eines Baufeldes
- 6 — Bezeichnung einer Grundstücksparzelle
- Gebäudebestand
- neue Grundstücksgrenze
- öffentliches Gebäude / Wohnhaus im Bestand
- Wirtschaftsgebäude im Bestand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Pfeile einer bestimmten Eigentumsform, hier:
- Ö — öffentliche Fläche
- P — private Fläche
- vorgeschlagene Firstlinie

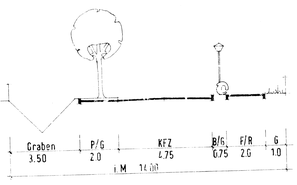
Festlegung Traufhöhe und Firsthöhe mit Bezugspunkt OK Gehweg.



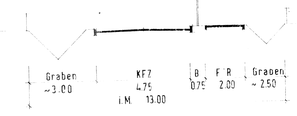
3. Regelprofile der Erschlieszungsstraszen

M. 1:100

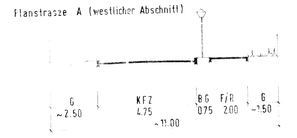
Planstrasze A (östlicher Abschnitt)



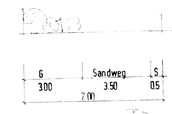
Planstrasze A (mittlerer Abschnitt)



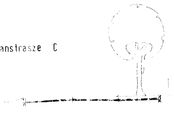
Planstrasze A (westlicher Abschnitt)



Planstrasze B



Planstrasze C



Planstrasze D,

Legende

KFZ = Kraftfahrzeuge
F = Fuszgänger
R = Radfahrer
P = öffentliche Parkplätze
G = Grünstreifen
A = Ausweichstelle
L = Beleuchtung
S = Sicherheitsstreifen

TEIL B: TEXT

A. Art der baulichen Nutzung

1. Die Baufelder A bis E werden als "Kleinsiedlungsgebiet" (§ 2 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Auf den Baufeldern A bis E sind Wohngebäude als Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern (22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

1.2 Auf den Parzellen dieser Baufelder sind Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe (§ 2 Abs. 2 Pkt.1 BauNVO) zulässig.

1.3 Auf der Parzelle 19 des Baufeldes E sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 2 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO) zulässig.

1.4 Zulässig sind weiterhin sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 2 Abs. 3 Pkt.1 BauNVO).

2. Das Baufeld F wird als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

2.1 Auf dem Baufeld F ist ein Wohngebäude als Einfamilienhaus in Form eines Einzelhauses (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

2.2 Im Baufeld F sind Einrichtungen die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO) zulässig.

2.3 Auf dem Baufeld F ist ausnahmsweise ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Pkt.1 BauNVO) zulässig.

3. Weitere Nutzungen werden auf allen Baufeldern ausgeschlossen (§ 2 und 4 BauNVO).

4. Auf allen Baufeldern sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Pkt.6 BauGB).

B. Maß der baulichen Nutzung

1. Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
   - . Kleinsiedlungsgebiet = 0,2
   - . Allgemeines Wohngebiet = 0,2

2. Anzahl der Vollgeschosse
   - . max. II
     Das 2. Geschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss.

3. Höhe der baulichen Anlagen
   Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf OK des jeweils nächstliegenden Gehweges.

C. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Pflanzen, Gehölze und Zäune eine Höhe von 0,7 m über OK Strase nicht überschreiten.

D. Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V werden folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen :

1. Die Dächer sind als Satteldächer mit 45°bis 51° Dachneigung herzustellen. Als Dachhaut sind rote bis braune profilierte Dachziegel zulässig. Alle Dächer sind mit Krüppelwalm vorzusehen.

2. Baumaterialien wie Blech, Eternitplatten oder Plastikelemente zur Dach-und Fassadengestaltung werden ausgeschlossen.

3. Die Fassaden der Wohnhäuser der Parzellen 1 bis 2, 10, 19, 25, 27 bis 28 sind mit rot-braun-bunten Vormauerziegeln zulässig.

4. Alle verbleibenden Gebäude sind in hellem bis weißen Putz zu halten.

5. Die Einfriedung der Grundstücke kann entweder mit Hecken oder Holzzäunen (max. Höhe 80 cm) vorgesehen werden.

6. **Auf den Grundstücksparzellen aller Baufelder sind die erforderlichen Stellplätze für PKW als Carport (2 Seiten offen) aus Holz mit Flachdach auszuführen. Abstellräume können integriert werden. Die Stellplätze (Carports müssen hinter den Baugrenzen bzw. Baulinie (straßenseitig) angeordnet werden.**

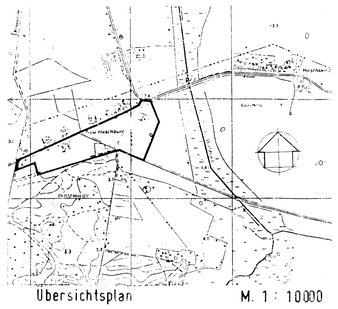
7. Zur Vermeidung wasserundurchlässiger Oberflächenversiegelungen werden neu anzulegende private und bestimmte öffentliche Fahr- und Fußgängerbereiche als quadratisches Betonpflaster und bei Stellplätzen Rasengitterplatten festgesetzt. Parkplätze werden als sandgeschlämmte Schotterfläche festgesetzt.

E: Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Grünflächen
   Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen bzw. zu pflegen. Die private naturbelassene Fläche ist einmal jährlich in den Monaten Juli/August zu mähen.
2. Anpflanzungen
   - . Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten sind großkronige standorttypische Laubbäume (Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Roßkastanie, und Sandbirke) mit einem Stammdurchmesser 16 - 18 cm zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
   - . Bei der ausgewiesenen Heckenpflanzung sind 3-reihig Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Kornelkirsche, Wildapfel und Heckenkirsche mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen.

F. Bodendenkmalspflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamt für Denkmalspflege oder dessen Vertreter in unverändert Zustand zu erhalten. Verantw. sind d. Entdecker; d. Leiter d. Arbeiten, d. Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn d. Erdarbeiten ist d. Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen.



Übersichtsplan M. 1 : 10000

Bebauungsplan der Stadt Ribnitz - Damgarten **Nr. 27**

29.05.97