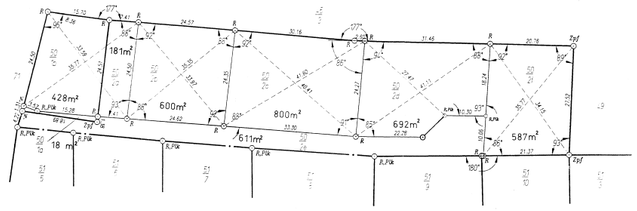
Vermessungsplan

1:500



Legende:

- alte Flurstücksgrenze
- neue Flurstücksgrenze
- Messungslinie
- ○ sonstige Vermarkung der Grenzpunkte
- ○ R/Pr – mit Rohr und Plakette
- ○ N – mit Nagel
- ○ Zpf – Zaunpfahl als Grenzpunkt
- · · · unvermarkte Grenzpunkte für alte und neue Flurstücksgrenzen

Die Flurstücks- und Flächengrößen gelten vorbehaltlich ihrer amtlichen Berechnung in die Liegenschaftskarte.

Vermessungsbüro Fiebig & Partner

Lübecker Straße 30 18057 Rostock

Tel.: (0381) 384 2167 Fax: (0381) 384 2165

Lageplan — Maßstab: 1 : 500

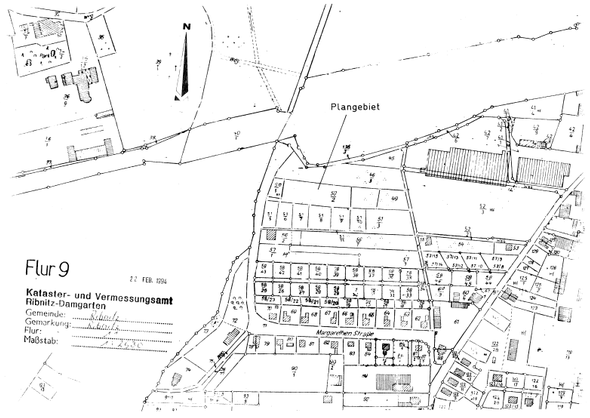
Gemeinde: Ribnitz-Damgarten	Auftrags-Nr.: 174/93			Datum:	Name:
Gemarkung: Ribnitz	Blattausschn: 1	Blatt: 1	gemessen:	04.03.94	Fiebig
	Format: A3		bearbeitet:	15.03.94	Neumann
	Lagebezug: lokal		geprüft:		
	Höhenbezug: ohne				

Urkundsvermessungsberechtigter

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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I Seite 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).

Flurkarte

1:2580



Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang bis zur Bekanntmachungsfristen vom ..... bis zum ..... / durch Abdruck in der Zeitung: ..... (Zeitung/ amtliches Verkündungsblatt) am 18.08.94 erfolgt.

Ribnitz-Damgarten, den 25.08.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

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

Ribnitz-Damgarten, den 25.08.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

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

(Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den 25.08.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des VE-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.09.94 bis zum 31.10.94 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 geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ribnitz-Damgarten, den 25.08.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.08.94 (Tag, Monat) wird bescheinigt hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung erfolgt, ob die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Die Übereinstimmung wird bescheinigt.

Ribnitz-Damgarten, den 12.09.1994 Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den 15.09.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

9. Der Entwurf des VE-Planes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Satzungsplanes,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.(Dauer 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 ..... (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

(Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

10. Der VE-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.09.94 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Satzungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.94 gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den 15.09.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser VE-Planes/Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.09.94 Az.: 21.2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ribnitz-Damgarten, den 19.10.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

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

(Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

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

Ribnitz-Damgarten, den 21.10.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des VE-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... (Zeitung/ amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 349a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.94 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den 21.10.94 (Ort,Datum) Siegel Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- PlanzV 90 -

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Plangrenze)

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo)
- Wohnhaus

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

- I – Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Nebenanlagen
- Ga – Garagen
- St – Stellplätze (z.T. Überdacht/Carport)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Befahrbarer Wohnweg
- Einfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Bäume Bestand
- Siehe Pflanzgebot

6. Darstellung ohne Normcharakter (§ 9 Abs.1 u. 22 BauGB)

- KWD – Krüppelwaldmach
- Sichtdreieck
- Firstrichtung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Schmutzwasserleitung
- Wasserleitung
- G – Gasleitung
- E – E-Leitung
- Regenwasserleitung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Pflanzgebot für VE-Plan Nr. 14

- Mehrreihige Heckenpfl. bis 2.50 m hoch (einheimische Sträucher)
- Strauch und Gehölze 0.50 - 1.50 m hoch (mit Gollfargehölzen durchsetzt)
- Rasen und gärtnerisch genutzte Flächen

Teil B – Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO zulässig.

(3) Die Größe der Parzellen soll mindestens 600 m² betragen.

(4) Die Einzelhäuser sind als Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen(einschl.einer Einliegerwohnung) zu errichten.

(5) Die Einzelhäuser sind in Traufstellung zur Erschließungsstraße (Hauptfirst in Ost-West- Richtung) zu errichten. Winkelhäuser mit einem Giebel zur Südseite sind möglich.

2. Erschließung

(1) Elektroenergie
- Die Anschlüsse für die 3 ausgewiesenen Eigenheime sind nach Aussagen der HEVAG,Meisterbereich Ribnitz grundsätzlich möglich.Die Leitungsführung erfolgt im Bereich des befahrbaren Wohnweges auf der Seitenseite in 1,75 m Entfernt unbefestigten Randstreifen.Die Dimensionierung und genauen Anschlußstellen für die 3 Hausanschlüsse werden nach Antragsstellung und Ermittlung des Energiebedarfs konkretisiert.

(2) Erdgas
- Die Versorgung der Eigenheimgrundstücke mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten sichergestellt.Die Vorhandene Hauptleitung (dn 90 mm) endet am Grundstück Klosterkamp 1a,welches über eine PE-Leitung d 32 bereits angeschlossen ist.Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist die notwendige Erdgasleitung zum Anschluß der 3 Eigenheime im nördlichen Randstreifen des befahrbaren Wohnweges zu verlegen (Länge der zu verlegenden Anschlußleitung ca.95 m).

(3) Wasser
- Die Versorgungsleitung für die Trinkwasserversorgung der Eigenheimstandorte wird durch die Boddenland GmbH Ribnitz-Damgarten abgesichert.Die Trassenführung erfolgt wie alle anderen Ver-und Entsorgungsleitungen im Randstreifen des Wohnweges auf der Nordseite.Als Dimension für die Hauptleitung ist in Abstimmung mit der Boddenland GmbH eine Leitung DN 50 PE 63 zu verlegen. Eine ge - naue Festlegung der Anschlußpunkte erfolgt nach der Antragstellung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

(4) Abwasser
- Schmutzwasser
Der Bereich des Klosterkamp ist derzeit noch nicht an das zentrale Abwassernetz der Stadt Ribnitz-Damgarten angeschlossen.Geplant ist die Variante einer Leitungs führung von der Margaretenstraße bis an die Bahnbrücke (über den Klosterbach) , wo sich der Anschlußschacht für die zentrale Schmutzwasserleitung befindet. Der Zeitpunkt für die Realisierung dieses ca.260 m langen Abschnittes des Abwassernetzes ist noch nicht festgeschrieben.Eine Ausführung im 1.Halbjahr 1995 wäre hinsichtlich der Nutzungfähigkeit der geplanten Eigenheime noch vertretbar.
Eine Ausführung des ca. 85 m langen Abschnittes, welcher den Anschluß der geplanten Wohngebäude des VE-Plans Nr. 14 an die Entwässerung möglicht macht, würde durch die Bauherren des Planbereiches in Abstimmung mit des Abwasser-

zweckverbandes nach den Planungen des Betreibers ausgeführt und vorfinanziert werden,wenn sich eine Realisierung über das 1.Halbjahr hinaus verzögert.
Im eigentlichen Planbereich ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung DN 200 (ca.95 m) im 1,75 m breiten Randstreifen des Wohnweges geplant,zu der die einzelnen Hausanschlüsse in DN 150 geführt werden.
Diese Sammelleitung führt bis zur Straße "Klosterkamp" und wird von hier als Teil des zentralen Abwassernetzes weitergeführt.
- Regenwasser
Eine Regenwasserleitung DN 200 ist ebenso im Randstreifen des Wohnweges zu verlegen,an der die Regenentwässerungen der 3 Wohnhäuser anzuschließen sind. Des weiteren sind mindestens 2 Straßeneinläufe (einer am Wendehammer und einer ca. 40 m weiter) anzuordnen.Die Möglichkeit von weiteren Regenwasseranschlüssen der Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken ist unter Beteiligung an den Kosten des Regenwasserkanals zu gewährleisten.

(5) Straßen
- Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über den auf der Südseite gelegenen,vorhandenen Weg , welcher als befahrbarer Wohnweg (siehe Pflanzeichnung-Straßenquerschnitt) mit einer Gesamtbreite von 5,00 m , bestehend aus einer Fahrspur von 3,00 m Breite,welche mit durchlässiger Pflasterung ("Rasenmohr" od.vergl.) zu belegen ist.Die Randstreifen (0,25 m auf der Südseite und 1,75 m auf der Nordseite) sind mit Rasen zu gestalten.
- Das Ende der Zufahrt auf der Ostseite ist mit einer Wendeanlage für PKW - Wendeanlage Typ 1, auszustatten.
Diese Wendeanlage ist unter Einbeziehung der angrenzenden Zufahrt zum Grundstück (auf 3,50 m Länge und 4,00 m Breite) zu erweitern,so daß eine Nutzung durch 2-achsige LKW (Müllfahrzeug) möglich wird.Die vorhandene Breite der Wendeanlage vergrößert sich so von 9,00 auf 12,50 m,was der Wendeanlage Typ 2 für 2-achsige LKW entspricht.

(6) Zufahrten
- Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen nicht im Bereich der Sichtfelder(Sichtdreiecke) angeordnet werden und sind im Bereich der kürzesten Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken (jeweils auf der Ostseite der Wohnhäuser) anzuordnen.

(7) Sichtfelder
- Im Bereich der Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) , sind die Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe über OK der Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

3. Besondere Schutzmaßnahmen

Schallschutz - Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs.5 BauGB sind an allen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.Diese sind für das Plangebiet wirksam,wenn die Außenbauteile der Gebäude ein Schalldämmaß von R'w = 30 dB aufweisen.
Diese Forderungen werden erreicht bei z.B.:
- Fenster mit 2-Scheibensiolierverglasung der Schallschutzklasse 2 (30 - 34 dB)
- Wand in Porenbetonplansteinen 17,5 cm dick der Klasse G4 - 42 dB
- Dachbekleidung aus 120 mm Mineralfaserdämmung und 20 bis 25 mm Massivbauplatte (Knauf o.ä.) - 40 dB

4. Gestaltung

Gemäß § 86 LBauO M-V werden folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung erlassen:

(1) Gestaltung der baulichen Anlagen
- Die Außenwände sind in Putzmauerwerk oder Verblendmauerwerk auszuführen Die Farbe der Verblender sind in gelb,rot,rot-bunt auszuführen; die Farbe des Putzes ist in weiß bis gelb(Pastellton) möglich.
- Die Dächer sind ,soweit nicht für den Einzelstandort ausgewiesen, als Walm- od. Krüppelwalmdach herzustellen mit einer Dachneigung von 38° bis 49 ° und mit Tondachziegel oder Betondachsteinen zu decken. Als Farbe der Dacheckung ist Anthrazit oder Dunkelbraun vorgeschrieben.

(2) Einfriedungen
- Die Einfriedungen zum befahrbaren Wohnweg dürfen 1,20 m nicht übersteigen - im Bereich der Grundstückszufahrten sind die Einfriedungen in der Höhe auf 0,70 m zu begrenzen.Die Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend geschlossenen Mauern,einfachen Draht-,Blech- oder Kunststoffplatten hergestellt werden.
Die Nordgrenzen der Grundstücke (zur Bahnlinie) dürfen mit Zäunen aus Holz od. Metall in Verbindung mit den Anpflanzungen bis 2,20 m Höhe eingefriedet werden.Die Einfriedungen an der Ost- und Westseite,bzw. zwischen den Eigenheimgrundstücken sind mittels Heckenpflanzungen (in Verbindung mit Zäunen möglich) herzustellen.

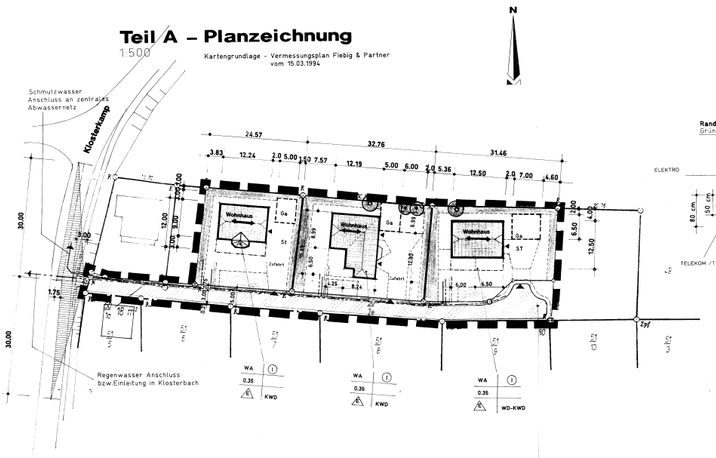
(2) Bepflanzungen
- Die Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen , die als mehreihige Hecken (mind.2-3 Reihen) auf einer Breite von 1,50 m bis 4,50 m Breite anzupflanzen sind, bedecken eine Fläche von 456 m².
- Auf der Südseite der Grundstücke sind Strauch und Gehölzpflanzungen mit Wuchshöhen von 0,50 - 1,50 m aus unterschiedlichsten Pflanzarten,welche mit einzelnen Solitärgehölzen,wie Flieder, Goldregen o.ä. durchsetzt sein können,die auch größere Wuchshöhen erreichen.
- Alle anderen nicht bebauten und durch Straßen und Wege befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit Rasen zu begrünen.
Dabei sind vorrangig einheimische und langlebige Laubbaumarten und Pflanzen anzupflanzen,die nicht giftig sind und keine giftigen Früchte haben.
Der vorhandene Bestand an Laubbäumen(Buchen) an der nördlichen Grundstücksgrenze ist dabei zu erhalten und in die Planung der Bebauung einzubeziehen.(siehe auch Punkt (6))

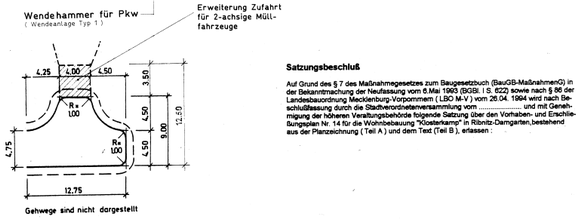
(3) Ausgleichsflächen (Begründung):
- Der Grenzbereich zu dem in Norden gelegenem Grundstück ist bei einem Gebäudeabstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze auf 2,00 m Breite mit Heckenpflanzungen zu begrünen.In ähnlicher Art sind auch die östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen (siehe (2) erster Absatz) zu begrünen.
Der vorhandene Baumbestand (Buchen) ist zu erhalten
und in die Anpflanzung einzubeziehen.Die Anordnung von Garagen in diesem Grenzbereich bis auf die Grunstücksgrenze ist unter der Voraussetzung der Erhaltung des Buchenbestandes zulässig.
- Die an der Südseite anzuordnenden Strauch- und Gehölzpflanzungen (siehe (2)- zweiter Absatz) sind auf einer Gesamtfläche von 106 m² anzupflanzen.
- Entlang des südliche Randstreifen des befahrbaren Wohnweges sind die Restflächen bis zur Bebauung(Nebengebäude) in Abstimmung mit den Nachbarn mit Rankpflanzungen(Kletterich,Wilder Wein od.ähnl.) zu bepflanzen.

Teil A – Planzeichnung

1:500

Kartengrundlage - Vermessungsplan Fiebig & Partner vom 15.03.1994



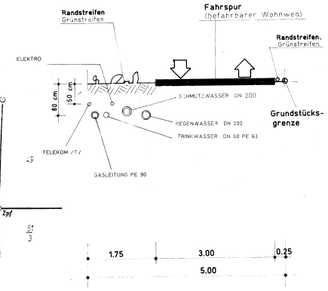


Gehwege sind nicht dargestellt

5. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalspflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Erdarbeiten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Straßenquerschnitt

M. 1:50

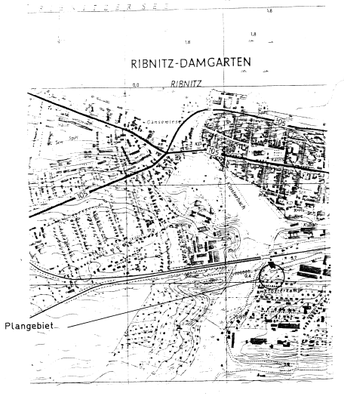


Satzungsbeschluß

Auf Grund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.Mai 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 26.04. 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 für die Wohnbebauung "Klosterkamp" in Ribnitz-Damgarten,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Übersichtsplan

1:10 000



Vorhaben– und Erschließungsplan

– Wohnbebauung –

Klosterkamp

VE – Plan Nr.: 14

– Planfassung –

Architekturbüro Siegfried Strohner

Stralsunder Straße 4
18311 Ribnitz-Damgarten

Datum: 13.09.1994 Proj.-Nr. 005/94