Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 29.04.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.94 und mit Genehmigung des Landkreises Ribnitz-Damgarten folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet Lerchenweg/Gartenstraße im Ortsteil Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B

Textliche Festsetzungen:

1. Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 29.04.1994)

1.1 Für alle Bauflächen gilt:

1.1.1 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) Die Höhe der jeweiligen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gegenüber der fertigen Straßenoberfläche an der vorderen Grundstücksgrenze darf das Maß von 45 cm nicht überschreiten.

Dies gilt auch für die außen sichtbare Sockelhöhe. 1.1.2 Die Gebäudesockel sind aus rotbraunen Klinkern oder mittel— bis dun kelgrauen, naturrauhen Granit mit tiefliegender Verfugung herzustellen. 1.1.3 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit einer

Dachneigung zwischen 40° und 49° auszuführen. Innerhalb der nach Nr. 1.2 zusammengehörigen Teilbauflächen ist die jeweils gewählte Dachneigung durchgängig auzubilden.

1.1.4 Die Traufen müssen einen Überstand zwischen 40 und 60 cm haben. Der Ortgangüberstand ist zwischen 20 und 35 cm auszuführen.

1.1.5 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei eingeschoßiger Bauweise 8,50 m, bei zweigeschoßiger Bauweise 11 m. Alle Hausgruppen sind mit einem durchgehenden First auszubilden.

1.1.6 Dachgauben sind auf Nord— und Ostseiten einzeln entweder als Flach gauben oder als Satteldachgauben auszuführen, sie dürfen eine Breite von 140 cm nicht überschreiten. Auf Süd— und Westseiten sind auch durchgängige Gauben zulässig, sofern der Abstand zum jeweiligen Ortgang mehr als 4 m beträgt Das lichte Offnungsmaß der Gauben darf 90 cm (Brüstungshöhe) nicht unter-

und 200 cm ab Öberkante Obergeschoßfußboden nicht überschreiten. 1.1.7 Als Dachdeckungsmaterial für Haupt- und Nebengebäude einschließlich geneigter Dachgauben sind ausschließlich hellrote Pfannen zu verwenden.

1.1.8 Die Fenster sind in vertikale Grundelemente mit Sprossen aufzuteilen, das sichtbare Einzelelement darf nicht mehr als 40 cm Breite im Bereich der Glasfläche aufweisen. Als Farbe der Fenster ist ausschließlich weiß vorzusehen.

1.1.9 Die Außenverkleidung von Hausgiebeln bei eingeschoßiger Bauweise, Dachgauben sowie Wänden der Nebengebäude sind aus vertikal lotrecht gegliederten, hinterlüfteten Verschalungen aus Holz- oder Holzverbundelementen herzustellen.

1.1.10 Farbanstriche von sichtbaren Holzverkleidungen sowie Struktur und Farbgebung von verputzten Außenwänden sind an jeweils einem Doppelhaus oder einer Reihenhausgruppe identisch herzustellen. Dies gilt auch für Differenzierungen der Außenwandverkleidung zwischen Erd— und Obergeschoß nach Nr. 2.1.

1.1.11 Farbfestlegungen für Außenanstriche und Vormauerziegel sind grundsätzlich mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

1.1.12 Alle Nebengebäude sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestal-

1.1.13 Das Anbringen von Parabolantennen an Gebäudefassaden oder Dachflächen ist unzulässig.

1.1.14 Stellplätze und deren Zufahrten sind in grauem Betonrechteckpflaster mit Rosenfuge zu pflastern.

1.1.15 FuB-, Rad- und Parkwege sind mit einer wassergebundenen Deckschicht

Flurstück 1424

Plangrundlage ist der digitale amtliche Lageplan der Gemeinde Ribnitz-Damgarten,

1.1.16 Standplätze für Müllbehälter sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als immergrüner Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Haupt- oder Nebengebäuden einzubeziehen.

1.2 Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Gestaltung der Außenwände entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen für die jeweiligen Teilbauflächen zu differenzieren:

Für die Teilbauflächen 🗘 und 🕏 gilt:

1.2.1 Die Außenwände des Erdgeschosses sind zwischen Sockel und höchstens Oberkante der Brüstung des Obergeschosses in sandfarbenen Vormauerziegeln herzustellen.

1.2.2 Die Außenwände des Obergeschosses oberhalb des Ziegelmauerwerkes sind bis in die Giebeldreiecke sind wie in Nr. 1.1.9 zu verkleiden.

1.3 Für die Teilbauflächen 🕉 bis 🕏 gilt:

1.3.1 Die Außenwandkonstruktion ist zwischen Sockel und höchstens Oberkante der Brüstung des Obergeschosses als sichtbares dunkelbraunes Holzfachwerk zu errichten. Ausfachungen sind in sandfarbenen Ziegeln, oder mittels weiß oder pastellfarbigen Putz herzustellen.

1.3.2 Die Außenwände des Obergeschosses oberhalb des Holzfachwerkes sind bis in die Giebeldreiecke sind wie in Nr. 1.1.9 zu verkleiden. Eine Konstruktion als Holzfachwerkwand mit gemauerten oder verputzen Ausfachungen die in Oberflächenstruktur und Farbgebung dem Erdgeschoß gleichen ist ebenfalls zulässig.

1.4 Für die Teilbauflächen 6 bis 8 gilt:

0,3 (0,6) 2WE •

Flurstück 142

Flurstück 1427

Flurstück 1344/14

Flurstück 1433

1.4.1 Die Außenwandkonstruktion ist zwischen Sockel und höchstens Oberkante der Brüstung des Obergeschosses als sichtbares dunkelbraunes Holzfachwerk zu errichten. Ausfachungen sind in weiß oder pastellfarbigen Putz herzustellen.

1.4.2 Die Außenwände des Obergeschosses oberhalb des Holzfachwerkes sind bis in die Giebeldreiecke sind wie in Nr. 1.1.9 zu verkleiden. Eine Konstruktion als Holzfachwerkwand mit verputzen Ausfachungen die in Oberflächenstruktur und Farbgebung dem Erdgeschoß gleichen ist ebenfalls

2. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

2.2 Die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln ist unzuläs-

2.3 Zur Schonung der Insekten-Fauna sind im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. 2.4 Dachwasser muß bei Eignung gesammelt und wieder genutzt werden z.B. in einem zweiten Kreislauf ("Regenwassernutzung"), oder als Gießwasser. Un-

rung in temporär wasserführenden Gräben, Rinnen oder oberflächlichen Versickerungsmulden etc. zugeführt werden. 2.5 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdich-

genutztes Niederschlagwasser von Dachflächen muß einer offenen Entwässe-

tung wiederherzustellen. 3. Maßnahmen zur Luftreinhaltung (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB):

3.1 Eine Beheizung ist nur durch Sammelheizwerke oder Fernwärme zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.

4. Auschluß von Nutzungen (§1(6) BauNVO):

In den festgesetzten reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen des \S 3 (3-4) BauNVO nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

2. Vorschriften des Grünordnungsplanes (GOP) zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur (§ 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Ziff. 25 a und § 8, 8a

Sträuchern durchzuführen:

in folgenden Arten zu verwenden:

2.1.2 Für Kleinbaumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubge-

Sorbus aria — Mehlbeere Sorbus aucuparia - Eberesche Acer campestre — Feld—Ahorn Populus tremula — Espe Malus domestica — Apfel Pyrus communis - Birne Prunus avium — Kirsche

2.1.3 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze

Sambucus nigra — Holunder

Nr. 2.1.2 auch Crataegus mongyna — Weißdorn als Hochstamm zulässig.

2.1.5 Pflanzgrößen: Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, m.B, Stammumfang 18-20 ,Höhe 300 - 500 cm,

2.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt und

erhalten und zu pflegen. Geschützt sind:

Hochstammformen handelt. — mehrstämmige Bäume sofern mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 50 cm aufweisen

Es ist verboten o.g. Bäume, Sträucher und Hecken oder Teile davon zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Zu erhaltene Bäume und Vegetationsbestände sind vor Beginn von BaumaBnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen und gemäß ZTV-Baumpflege zu behandeln.

schließlich ohne Sockel als Holzstaketenzäune bis 80 cm Höhe, Granit-Trockenmauern bis 60 cm Höhe oder mit Laubgehölzhecken freiwachsend oder geschnitten zulässig.

Bei freiwachsenden Hecken sind überwiegend die in Nr. 2.1 angegebenen Arten zu verwenden (naturnaher Aufbau).

Cornus mas — Kornelkirsche Carpinus betulus — Hainbuche

2.2.4 Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Obstbaum zu pflanzen

2.2.5 Bei allen Pflanzungen ist ein dörflicher, naturbetonter Charakter anzu-

3. Vorschriften zum Denkmalschutz (§11 DSchG M-V) 3.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und

3.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fun-

Bundesnaturschutzgesetz):

2.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit folgenden Bäumen und

2.1.1 Für Baumpflanzungen sind standortheimische Laubgehöze überwiegend

Salix spec.— Weide

zu verwenden:

Rosa canina - Hunds-Rose Corylus avellana - Haselnus Prunus spinosa — Schlehe

2.2.3 Einfriedungen als Abgrenzung zur Straße sowie zum Nachbarn sind aus-

Acer campestre — Feld—Ahorn Ligustrum vulgare - Liguster (nicht für Spielplatz , Fagus silvatica — Rot—Buche

Ergänzend gelten die textlichen Hinweise und zeichnerischen Festsetzungen

dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vor Termin schriftlich

entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem des erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Fraxinus excelsior — Esche

hölze oder Obstgehölze (Wildform oder Sorte) zu verwenden:

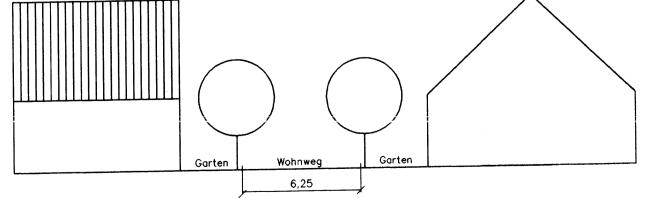
2.1.4 Für straßenbegleitende Baumpflanzungen sind neben den Arten aus

2.2.2 Die in den privaten Grünflächen gelegenen Bäume und Sträucher sind zu – alle Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, dies gilt auch für Obstbäume, sofern es sich um

Zäune und Feldsteinmauern sind durch rankende oder kletternde Pflanzen zu

des Grünordnungsplanes (GOP) in der Anlage zu diesem Bebauungsplan.

und verbindlich mitzuteilen.



Straßenquerschnitt A - A

1. Vorschriften zum Trinkwasserschutz (§ 19 WHG): Für das gesamte Plangebiet gelten die Auflagen der Trinkwasserschutzzone III für die Wasserfassung Damgarten.

Querus robur — Stiel-Eiche

Cornus mas — Kornelkirsche Carpinus betulus — Hainbuche Crataegus monogyna — WeiBdorn Prunus padus — Trauben-Kirsche

Sträucher: 2 x verpflanzt, o. B., Höhe 60 — 100 cm.

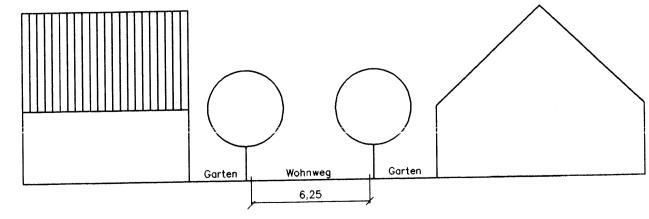
2.2 Private Grünflächen:

unterhalten werden.

— alle Großsträucher mit einer Höhe von min. 3 m ,sowie alle freiwachsenden

Für geschnittene Hecken dürfen nur die folgenden Arten verwendet werden:

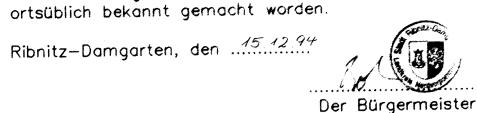
Crataegus monogyna — Weissdorn



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.90. Der Aufstellungsbeschlusses ist am .09.03.93.

Ribnitz-Damgarten, den 15 12 94



2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauZVO

beteiligt worden.



3. Die frühzeitige Bügerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ...12 12 91 durchgeführt

worden. Ribnitz-Damgarten, den .15.12.94



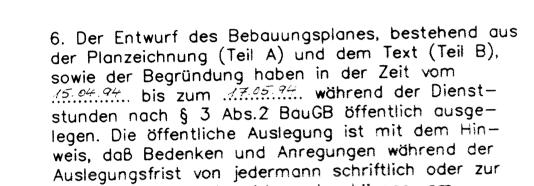
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 28.7./1.8.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den .15.12.94



5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.03.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, den .15.12.94



Niederschrift vorgebracht werden können, am

Ribnitz-Damgarten, den .15.12.94

Ribnitz-Damgarten, den 30.12.94/

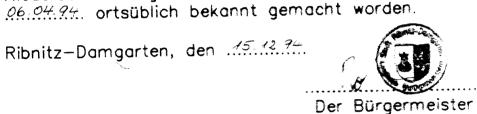
Ribnitz-Damgarten, den 15.12.94

Ribnitz-Damgarten, den 15.12.94.

Ribnitz-Damgarten, den 06.02.95

Ribnitz-Damgarten, den

hiermit ausgefertigt.



Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .30.12.94 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Masstab 1: 5890 vorliegt. Regressansprüche können nicht aberleitet werden.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.94... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.94. von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .14.12.94. gebilligt.

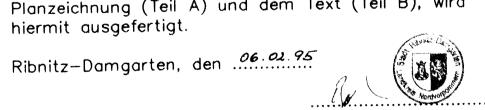


10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.01.95. Az.: 61.21.3.... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen — erteilt.

Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den

satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.



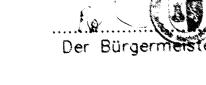
Der Bürgermeister

13. 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 06.02.95... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und

von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fällig-

keit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen

(§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingeweiesen worden. Die Satzung ist am 06.02.95 in Kraft getreten. Ribnitz-Damgarten, den 06.02.95



LEGENDE

Baugebiets

Stellplätze

Grünflächen

WR II GRZ GFZ 2WE O

§ 9 Abs.7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungspereichs des Bebauungsplans § 16 Abs.5 BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines

> Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete

2WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 3 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.25(a+b) BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB MaB der baulichen Nutzung 68 16-20 BauNVO I/II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend GRZ Grundflächenzahl GFZ) Geschoßflächenzahl

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB Firstrichtung § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel— und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO

nur Hausgruppen zulässig § 22 Abs.1 BauNVO offene Bauweise Überbaubare und nicht überbaubare

§ 23 BauNVO Grundstücksflächen Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkfläche

§ 9 Abs.1 Nr.4 u.22 BauGB Stellflächen und Garagen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Gemeinschafts-Stellplätze Flächen für die Abfallentsorgung § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

und Abwasserbeseitigung Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter Trafostation

öffentliche Grünfläche öffentlicher Spielplatz

Flächen mit Bindungen für

GFL/An Geh/Fahr/Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Anpflanzungen von Bäumen

Regenwasserversickerung

Bepflanzungen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

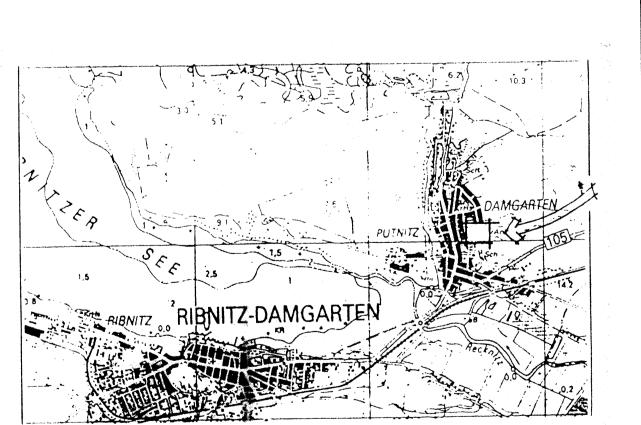
- - - zukünftige Flurstückgrenzen Ordnungsnummern der Bauflächen

Bestehende Gebäude

* C * zukünftig wegfallende Flurstücksgrenzen Flurstücksnummern Vorgesehene Wegeführung

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bebauungsplan Nr.4



Stadtteil Damgarten Wohngebiet Lerchenweg/Gartenstraße Gemarkung Damgarten/Flur 1

M: 1:500

ARCHITEKTEN STADTPLANER

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBÌ. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 | S. 58)

Gemarkung Damgarten, Flur Nr. 1 vom 10.12.1992

Teil A Planzeichnung

Stand 22.10.1994

Der Bürgermeister 12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird

versickerung

M. 1:200

Planverfasser!