SATZUNG DER STADT RIBNITZ - DAMGARTEN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 11
SIEDLUNG DAMGARTEN

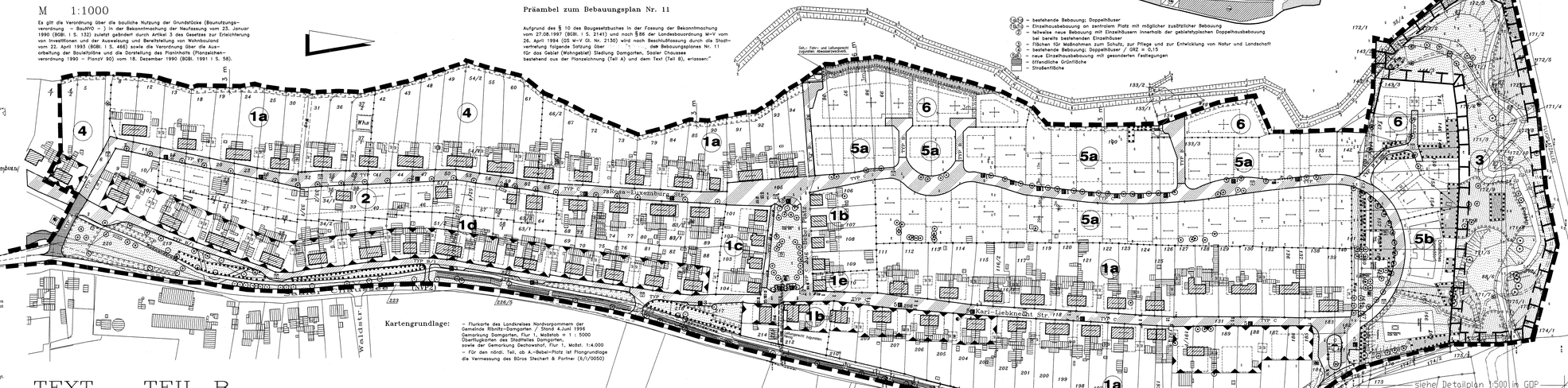
PLANZEICHNUNG TEIL A ALLGEMEINES WOHNGEBIET

M 1:1000

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).

Präambel zum Bebauungsplan Nr. 11

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und nach §86 der Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet (Wohngebiet) Siedlung Damgarten, Saaler Chaussee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:"



Kartengrundlage:
– Flurkarte des Landkreises Nordvorpommern der Gemeinde Ribnitz-Damgarten / Stand 4.Juni 1996 Gemarkung Damgarten, Flur 1, Maßstab = 1 : 5000 Überflugkarten des Stadtteiles Damgarten, sowie der Gemarkung Dechowshof, Flur 1, Mdst. 1:4.000
– Für den nördl. Teil, ab A.=Bebel=Platz ist Plangrundlage die Vermessung des Büros Stechert & Partner (6/1/0050)

TEXT TEIL B

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach §4 Abs. 3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die in den Bauteilen festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußböden sind auf 50 cm über vorhanden HN festgelegt. Für die Bauteile 3a und 5b ist der jeweilige Bezugspunkt für diese Höhe in der Mitte der zur Straße hin ausgerichteten Giebelseite.
In den Bauteilen 6 ist der Bezugspunkt die Mitte der straßenseitigen Traufe.

Die Traufe und Firsthöhen sind im Bauteil 1a=a, 2 und 4 durch die vorhandenen Gebäude bestimmt. Die Traufe und Firsthöhen der ursprünglichen Satteldächer sind hier bei An- und Umbauten aufzunehmen und einzuhalten.

4 Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Garagenbauten Grundstückshöfchen zulässig. Garagen oder Carports sind auch in den ausgewiesenen Flächen zur Errichtung von Garagen oder Carports als gemeinsame Grenzbebauung bis zu jeweils 30 qm Grundfläche zulässig.

5 Einfriedungen/Sichtflächen

- Einfriedungen, Pflanzen und Gebüsche dürfen an Kreuzungen und Einmündungen im Bereich der Sichtflächen nicht höher als 0,7 m über OF Fahrbahn sein. Hochstämmige Bäume sind zulässig.
- Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend geschlossenen Mauern, einfachem Draht, Blech, Schilf oder Kunststoffplatten hergestellt werden.

6 Zufahrten

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

7 Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform

Als Hauptdachform wird das steile Satteldach festgesetzt.
In den Bauteilen 1=4 ist die Dachform des Ursprünglichen, gleichsteckartigen Satteldaches aufzunehmen. Die Dachdeckung ist hier als rote bis rotbraune Hartdachdeckung auszuführen.

In den anderen Bauteilen sind Dachneigungen zwischen 45° und 49° für die Wohngebäude zulässig. Die Dachdeckung kann hier als rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdachdeckung ausgeführt werden.

7.2 Dachaufbauten/ –einschnitte

Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Im Bauteil 1 sind zusätzlich Schleppgauben zugelassen. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sonstige Dachaufbauten/Dacheinschnitte müssen mindestens 1,5 m von Ortgang der Giebel bzw. Gebäudekante entfernt sein.

Im Bauteil 1 ist auf der straßenabgewandten Seite ein Abstand von mindestens 1,25 m zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten untereinander und zum Ortgang einzuhalten. Die Schleppgauben im Bauteil 1 dürfen eine maximale Firsthöhe (Differenz der Höhen der Schnittpunkte mit der Dachhaut) von 1,20 m über der Dachhaut des Hauptdaches haben. Die Summe der Frontlängen der Gauben und Dacheinschnitte einer Traufseite darf maximal 3/5 der Gebäudelänge betragen.

7.3 Fassaden

Die Außenwände sind verkratzt zu erstellen.

In den Bauteilen 1=4 sind zusätzlich helle Putzfassaden zulässig. Die Giebel können hier im Dachgeschoß mit einer Holzverkleidung oder Ziegelbehang verkleidet werden.

In den anderen Bauteilen ist Putzbau nur rot- oder braun-bunten Verblendmauerwerk zulässig. Im Erdgeschoß zulässig bis zu 25 % der Wandflächen können hier in anderen Materialien ausgeführt oder verkleidet werden.

7.4 Fassaden- und Dachbegrünungen

Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zulässig.

7.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung der Dachform, der Dachdeckung und der Fassadenfarbtöne dem Wohngebäude anzupassen.

Carports dürfen ausschließlich als leichte Holzkonstruktion mit Flachdach erstellt werden. Die Dachdeckung der Carports ist farblos, grau, die Gründach oder dem Hauptgebäuden farblich angepaßt zu erstellen.

8 Immissionsschutz

Für das Bauteil 1 ist eine Fläche für eine Fläche (LP=Bereich III) für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingesetzt.
In den bezeichneten Baugebieten sind besondere Maßnahmen in bezug auf die bauliche Ausbildung der Außenbauteile, zur Einhaltung des Mindestschutzhaltes nach DIN 4109, erforderlich.
Lärmpegelbereich III: – Bauteiler 1a, 1b und 1c
Lärmpegelbereich II: – Bauteile 1d, 1e, Bauteil Nebengebäude-Tiefe / Bauteil 1a und 5b
– Bauteile des A.=Bebel=Platzes
– südlicher Teil des Bauteiles 2

Für diese Gebiete ist der Neu- bzw. Umbauten die Einhaltung des erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaßes R'w,res in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich und der Raumart wie folgt festgesetzt:
Lärmpegelbereich II mit R'w,res = 30 dB und
Lärmpegelbereich III mit R'w,res = 35 dB
gemäß DIN 4109/Tab. 3A –Schallschutz im Hochbau– vorgeschrieben.

Bei Neu- und Umbauten sollte in diesen, durch erhöhte Schallimmission, betroffenen Bereichen die Grundrißlösungen bei Umbauten so gestaltet werden, daß sensible Wohnbereiche (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der Firmabgewandten Seite angeordnet werden.

9 Grünordnuags– und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen §9Abs.1 Nr.25 BauGB

1. Vorhandener Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind während der Baupbase entsprechend DIN 18920 zu schützen.
Die Geländemodulation hat unter Berücksichtigung der Baumstandorte zu erfolgen.

2. Biotopschutz §9Abs.1 Nr. 20 BauGB
Der Bachlauf ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Die Erhaltungspflanzung im Gebiet ist entsprechend zu leiten und zu gestalten.
Keine Baufläglkeit in der Nähe des Störchennestes in der Zeit von April=September.

3. Erhaltungs– und Entwicklungsgebot /Wasserwirtschaft/ §9Abs.1 Nr.20 BauGB
Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände

Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen

4. Begrenzung der Versiegelung §9Abs.1 Nr.25 BauGB
Gehwege im Garten und der Rundwanderweg sind Kies=, Splitt=, oder Schotterwege.
Die öffentlichen Stellplätze sind mit offenporigem Material herzustellen (zB. Rasengittersteln).

5. Erhaltungs– und Entwicklungsgebot für Lebensräume von Flora und Fauna sowie das Landschaftbild. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Außerhalb der Bauflächte und straßen stehende Straßuner dürfen nicht gerodet werden.
Die Erhaltungspflanzung ist unter Berücksichtigung des Vogelfluchtkorridors zu planen.

6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Die Gärten sind auf mind. 50% der Fläche mit Obstbäumen, Hecken, Straßuhern und Stauden zu gestalten und zu unterhalten, im Gebiet sind entsprechend der Plandarstellung 156 Stk. Bäume der Baumliste zu pflanzen.
Es sind Straßuher der Pflanzliste zu pflanzen. Für die Ausgleichsfläche im Norden ist ein detaillierter Pflanzplan auf Grundlage der Pflanzliste zu erstellen.

7. Erhaltungs und Entwicklungsgebot für Feuchtbiotope §9Abs.1 Nr.20&=20 BauGB
Der Tempeler Bach ist entsprechend der Darstellung im Kernbereich mit deutscher Bachbunge, Bach=Ehrenpreis, Bach=Nelkenwurz und Sumpf=Dotterblume zu bepflanzt. Die angegrenzende Wiese ist gemäß Karteiteil Gewässerbiotopkartierung des Regierungsamt Stralsund Ämter Mulden und Rühe in die Bachniederung einzubeten und zu versickern.

8. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Für die geradeten Straßuhfibahen im landschaftlichen Teil wird ortgebiet Erstatz geschaffen durch Anpflanzung von 156 Stk. Bäume der Baumliste im Umgrifl Damgarten, Ortsteil Dechowshof, Waldsaum auf dem Flurstück 149/3 der Gemarkung Damgarten Flur 1 (Gesamtfläche 63.000 qm)
Für die verbleibende Bilanzdefizit von 7.550 VE wird Ersatz geschaffen durch Anrechnung von 1.887 qm Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen auf dem Flurstück 149/3 der Gemarkung Damgarten Flur 1 (Gesamtfläche 63.000 qm)

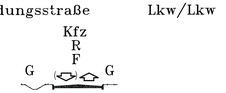
10 Leitungsrechte

Das Leitungsrecht im Bauteil 6 legt die Nutzung des Bereiches durch den zuständigen HKV (zur Verlegung und Wartung der für diese Grundstücke notwendigen Entwässerungseinleitungen) fest.
Im Bauteil 1b wird das Leitungsrecht durch die HEVAG für die Elektroenergieversorgung der Siedlung Damgarten beansprucht.

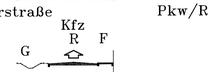
STRAßEN–QUERSCHNITTE

M= 1:100

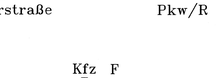
Typ A
Verbindungsstraße
Lkw/Lkw



Typ B
Anliegerstraße
Lkw
Pkw/R



Typ B/1
Anliegerstraße
Lkw
Pkw/R



Typ C
Anliegerstraße
Lkw/Pkw
Lfw/Lfw

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung:

- WA – Allgemeines Wohngebiet – § 4 BauNVO
- GRZ – Grundflächenzahl – § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- ZWo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen – § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
- I – Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl, zwingt) – § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- E – nur Einzelhäuser zulässig – § 9Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO
- D – nur Doppelhäuser zulässig – §9Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO
- O – Offene Bauweise
- FH – Firsthöhe über OKG – § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs – § 9 Abs.7 BauGB
- Baugrenze – § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Baulinie – §22 und 23 BauNVO
- mögl. neue Grundstücksgrenzen
- Straßenverkehrsflächen – § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsberuhigtem Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- P – ruhender Verkehr – Baufeld
- P – Parkplatz, öffentlich
- V – verkehrsb. Bereich
- öffentliche Grünflächen – § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- Sportanlagen – § 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs.4, § 9Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- Spielanlagen
- TRG – Verkehrsbeglegrün
- Flächen für Versorgungsanlagen, ABW – § 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Versorgungsanlagen Elektrizität
- Versorgungsanlagen Abwasser
- 20kV=Kabel – Hauptversorgungsleitung der HEVAG
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen – § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB,t.n und Abs. 6 BauGB
- vorhandene Bäume und zu erhaltende Bäume – § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB,t.n und Abs. 6 BauGB
- Flächen in denen ein Pflanzgebot von Bäumen und Straucharten besteht – § 9 Abs. 1 Nr.: 25a BauGB
- Schaffungs– und Entwicklungsgebiet besteheender Straußflächen – § 9 Abs.1 Nr.: 25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung – § 9 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
- Mit Geh=, Fahr= und Leitungsrecht zu belastende Flächen – § 9 Abs.1, 21 und Abs. 6 BauGB
- Flächen mit Nutzungsbeschränkung – § 9 Abs.1, Nr.24 und Abs. 6 BauGB
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind – § 9 Abs.1, Nr.10 und Abs. 6 BauGB
- Hauptfirstrichtung
- Wanderweg

Darstellung ohne Normcharakter:

- Bezeichnung des Baufeldes
- Graben
- Firstrückgrenzen
- Flurstücksnummer
- Sichtdreieck
- verb. Wohnbebauung nicht amtl. eingemessen
- verb. Nebengebäude nicht amtl. eingemessen
- SD – Satteldach

Art der baul. Nutzung
höchstzul. zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngeb.

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe/ Vollgeschosse
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

PFLANZLISTE

BÄUME:

Im Siedlungsbereich:
Qualität: Hochstamm, 3xv mB, 16–20 StU

1.	Aesculus hippocastanum	Kastanie
2.	Crataegus laevigata	Rotdorn
3.	Fraxinus excelsior	Esche
4.	Quercus robur	Stieleiche
5.	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
6.	Tilia cordata	Winterlinde

Im landschaftlichen Teil:
Qualität: Hochstamm, 3xv mB, 12–14 StU

7.	Alnus glutinoes	Erle
8.	Crataegus monogyna	Weißdorn
9.	Prunus avium	Vogelkirsche
10.	Salix alba	Silberweide

STRAUCHER:

Qualität: 100–150 cB/mB 2xv.
Jede Art ist zu verwenden, für die Ausgleichfläche ist ein detaillierter Pflanzplan zu erarbeiten.

1.	Amelanchier laevis	Felsenbirne
2.	Acer campestre	Feldahorn
3.	Berberis vulgare	Berberitze
4.	Cornus sanguinea	Hartriegel
5.	Corylus avellana	Haselnuß
6.	Crataegus monogyna	Weißdorn
7.	Hedera helix	Efeu
8.	Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
9.	Ilex aquifolium	Stechpalme
10.	Ligustrum vulgare	Liguster
11.	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
12.	Malus sylvestris	Wildapfel
13.	Parthenocissus quin.	Wilder Wein
14.	Prunus spinosa	Schlehe
15.	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
16.	Rosa canina	Hundsrose
17.	Rosa rugosa	Heckenrose
18.	Rubus fruticosus	Brombeere
19.	Salix cinerie	Grauweide
20.	Salix caprea	Salweide
21.	Salix purpurea	Purpurweide
22.	Salix aurita	Ohrchenweide
23.	Sambucus nigra	Holunder
24.	Syringe vulgare	Flieder
25.	Viburnum opulus	Schneeball

In Gärten sind zudem zulässig:

26.	Juniperus communis	Wacholder
27.	Pinus silvestris	Kiefer
28.	Taxus baccata	Eibe

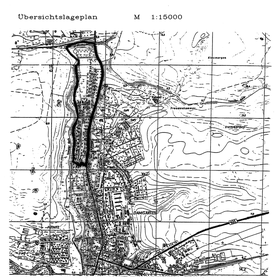
sowie Ziersorten der o.g. Baum– und Straucharten

Hinweise zu Bodendenkmälern

1. Im Planbereichbefinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs.5 DSchG M-V). OVB. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser BEDINGUNGEN gebunden.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtslageplan M 1:15000



WA ZWo 0,2 O/D	1a FH= 9 m/ SD	WA ZWo 0,25 O/E	1b I SD
WA ZWo 0,35 O/E	1c I SD	WA ZWo 0,35 O/D	1d I SD
WA ZWo 0,4 O/E	1e I SD	WA ZWo 0,4 O/D	2 FH= 9 m/ SD
WA ZWo 0,15 O/D	4 I SD	WA ZWo 0,2 O/E	5a FH= 9 m/ SD DN= 45°–49°
WA 0,4 O/E	5b FH= 12 m/ SD DN= 45°–49°	WA ZWo 0,15 O/E	6 FH= 9 m/ SD DN= 45°–49°

Bebauungsplan Nr.: 11
" Siedlung Damgarten "
der Stadt Ribnitz-Damgarten

PLANUNGSBÜRO HOCHBAU
Dipl.–Ing. G. Austerhoff

geändert: 02.06.98

April/94