Satzung der Stadt Ribnitz – Damgarten über den Bebauungsplan Nr. 12 – Siedlung Ribnitz

Teil B – Text

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Punkt 3,4+5 BauNVO sind nicht zu - lässig

1.2 **Nebenanlagen und Garagen** gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Bau NVO zwar gemäß § 12 Abs. 1 zulässig . Diese sind jedoch nur innerhalb der für die Bebauung vor - gesehenen durch Baugrenzen bzw. Baulinien gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.3 **Carports** sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Höhe** der Wohnhäuser : **FH 8,00 m** - Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg, gemessen in der Mitte des Grundstücks, mit folgenden Ausnahmen : - Gesche. Schulzüge: 15 **FH = 9,50 m**
- J.-Brinckmann: 4 -Hufeweg 10-26 **FH = 9,00 m**
- Hufeweg: 1 - 1a **FH = 8,50 m**

2.2 **Anzahl d. Wohnungen** in den Wohngebäuden :
Die Einzel- und Doppelhäuser sind als Einfamilienhäuser mit max. zwei Wohnungen (2 Wohnung als Einliegerwohnung)zu errichten. Dies gilt nicht für die neu zu errichtenden Häuser . Diese sind als Einfamilienhäuser mit einer Wohnung zu errichten.

3. **Gestaltung** (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 19 LBauO M-V)

3.1 **Wohngebäude**
Dach : Zeltgeschoß als **Satteldach** , **Dachneigung** von **45 - 49 °** ;
Farbe : rotes Altdachpfannen - , rot bis braun oder anthrazit anthrazit ist bei Fassaden mit Ver - blendmauerwerk zu verwenden.Doppelhäuser sind grundsätzlich in **einer** Farbe für beide Grundstücksteilen zu decken
- **Ausnahmen** für die Dachneigung :
- rückseitige Nebenbauung auf den Grundstücken Str des Aufbaus 31 + J.-Brinckman-Str. 24 **bis(+ 42 - 45 °**
- Nebenbauten (2 Reihe) als Zwerm- und Ferienwohnung in der Neuhöfer Str. 20 - 30 (Ometen) **bis(+ 39 - 45 °**

Fassade : - Außenwände sind in Verbindmauerwerk oder Putzmauerwerk möglich
- bei Doppelhäusern und grundsätzlich gleiche Fassaden vorgeschrieben ;
- bei vorhandenen Verbindmauerwerk in den Bereichen
- **Neuhöfer Str.** 20- 30 ;
- **Str. des Friedens** 1 - 37 (alle ungeraden Hausnummern) ;
- **Str. des Aufbaus** 1-31 (ungerade) und 2 - 20 (gerade Hausnummern) und
- **Gesche.-Schulz-Str.**, 1a,1b , 2, 2a ist dies zu erhalten

Hofgiebelverkleidung : - vorhandene Hofgiebel in den DG sind zu erhalten

Dachaufbauten : - Gauben sind nur in Form von Schlepp- oder Spitzgauben in einer Größe der Gauben von **1,50 x 1,20 m (B/H)** Außenmaß , vorhandene Ausnahme in der Gauben bis 1,90 m möglich(ist zulässig. Das Deckung der Gauben hat aus gleichem Material der Dachdeckung des Hau - ses zu erfolgen Die Dachneigung der Gauben hat konsolidich der Deckung mit Ziegel mögl- lichst **30°**, mind. jedoch 30° zu betragen.

Ergänzende Wohngebäude :
Für die neu zu errichtenden Gebäude(2 Wohnung od. Ferienwohnung) sind die gleichen Grundsätzungsgrundsätze verbindlich entsprechend Punkt 3.1 - Zusätzlich sind bei reinen Ferienhäusern im rückwertigen Bereich (Neuhöfener 20- 30) der Grundstücke alternativ auch Holzhäusern zulässig.

Sockel : Die Höhe des EG-Fußbodens über Gehweg, gemessen in der Mitte des Grundstücks, als Höchstmaß : **SH = 0,50 m**

- **Ausnahmen** für die Sockelhöhe: **SH = 0,50 m** - für Gesche.-Schoß-Str.1-2a ,Brinckman-Str.2,4+5
SH= 0,90 m - für J.-Brinckman-Str.6-8 ; Hufeweg 2,4,6,8
SH = 1,20 m - für Gesche.-Schoß-Str.15 ; Hufeweg 10-16
SH= 1,80 m - für Hufeweg 1a ,18,20,22,24

3.2 **Nebengebäude** Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich der Außengestaltung an die Wohnbebau - ung anzupassen. Carports sind alternativ zur Wohnbebauung in Holzbauweise möglich. Leber und Wellblechbedachungen in Blech,Kunststoff und gewellten Faserzementplatten sind nicht zulässig.

4. **Immissionsschutz**

4.1 Nördlicher Teilbereich (Gesche.-Schoß-Str., sowie Teil J.-Brinckman-Str. + Str. des Aufbau)
Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite
massive Bauweise mit Schalldämm-Maß von 40 dB(A) für die Außenbauteile
Schallschutzfenster Klasse II - für die Nordseite bzw. für alle Schlafräume
Wintergärten auf der Nordseite

4.2 Westlicher Teilbereich (Str. der Einheit)
Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Ometen)
Schallschutzfenster Klasse II - für die Ostseite bzw. für Kombination mit Wintergärten auf der Westseite mit Schallschutzklasse I
massive Bauweise mit Schallämm-Maß von 40 dB(A) für die Außenbauteile

4.3 Südlicher Teilbereich (Hufeweg, südl. Teil Neuhöfer Str.)
Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite nach Norden
Schallschutzfenster Klasse II für die Südseite,bzw. für alle Schlafräume
Anordnung von Wintergärten an der Südseite von Süd-Ost bis Süd-West
massive Bauweise mit Schallämm-Maß von 40 dB(A) für die Außenbauteile

4.4 Neuhöfer Straße
Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Ost, bzw. West)
Schallschutzfenster Klasse II zur Straßenseite für alle Wohn- u. Schlafräume
massive Bauweise

4.5 - allgemein für alle Bereiche
Bei Neubebauung,Umbau und sonstigen Ausbauten im Plangebiet ist auf eine Neuorientierung und Anordnung der Hauptwohnräume und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der jeweiligen Grundstücksseite zu achten.
Die Möglichkeiten der Orientierung der Hauptwohn- u. Schlafräume zur lärmabgewandten Seite in Kombination mit Wintergärten,den Einsatz von Schallschutzverglasungen für die von Lärm-Immission betroffenen Seiten und eine massive Bauweise mit entsprechenden Schallämm-Maß erreichbar die Reduzierung der Schallimmission auf das zulässige Maß.

5. **Bepflanzung, Einfriedungen, Stellplätze**

5.1 Bepflanzung : Nicht betonierte oder durch Straßen,Wege oder Terrassen befestigte Flächen sind gärtnerisch zu nutzen oder mit Rasen, Blumen und anderen Gehölzen zu bepflanzen.

- **Bepflanzung zur Begrünung :**
1. **Maßnahmen zur Verwendung** von Eingriffen
2. **Vorhandener Baumbestand gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25BauGB**
Die Bäume sind während der Baupbase entsprechend DIN 18920 zu schützen.Je Garten ist mindest -ens ein Obstbaum zu pflegen.
2. **Erhaltungs-u. Entwicklungsziele für Lebensräume von Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Die vorhandenen Sträucher entlang der Bahnlinie und die Hecken in den Gärten sind zu erhalten.
3. **Erhaltungs- u. Entwicklungsziel Wasserkreislauf** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Versickerung des Niederschlagswasser der Neubauten in den Gärten.
- **Maßnahmen** zur **Minderung** von Eingriffen
4. **Begrenzung der Versiegelung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Die öffentlichen Stellplätze sind mit Rasenfugen mit mind. 50% Poren herzustellen.
- **Maßnahmen zum Ausgleich** von Eingriffen
5. **Maßnahmen zum Schutz,Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Öffentliche Fläche : Im Gebiet sind entsprechend der Plandarstellung 68 Stck Bäume und Sträucher nach Pflanzlisten zu pflanzen.
Private Flächen : Die Gärten sind mind. zu 30% der Fläche mit Obstbäumen,Hecken,Sträuchern (s. Pflanzlisten) und Stauden zu pflanzen u. zu unterhalten.Je Neubau ist ein Baum zu pflanzen. Die Vorgärten sind mit einer Hecke einzugrünen.

5.2 Einfriedungen : Einfriedungen zur Straße sind max.100 cm hoch in natürlichen Hecken (Laubgehölz) zulässig. Dies gilt auch für die seitlichen Einfriedungen von der Straße bis zur vordern Baufluchtlinie.
Seitliche (ab der vordern Baufluchtl.) und **hinterer** Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind aus natürlichen **Hecken** bis **2,00 m** Höhe oder **o Holzzäunen** bis **1,50 m** zulässig. Für Teilbereiche sind zum Schutz v. Windschäten auch **Holzzäune** aus Fertigteilen (Tischler,Schreinerprfer -Fankfurter u.ä.) bis **2,00 m** Höhe zulässig. Zäune aus Metall,Kunststoff oder massiven Mauerwerk sind **nicht** zulässig.
Maschendrahtzäune für die Kleintierhaltung u.ä. sind in den zuvor angegebenen Höhen nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Im Bereich der Schützenecke - Straßenkreuzungen ist die Höhe der Einfriedungen auf **70 cm** Höhe begrenzt.

5.3 Stellplätze (§§ 9 I Nr. 4 , 22 BauGB)
- Stellplätze auf den Grundstücken sind mit Einschränkungen zulässig. Innerhalb der Vorgarten - bereiche (bis auf Höhe der Baufluchtl) sind Stellplätze nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige unteren Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalspflege oder deraen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verpflichtet sind hierfür der Entdecker der Leiter der Arbeiten,der Grundeigner sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und vertrieblich mitzuteilen,um ns gewährleisten ,daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein können,um ev. auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Straßenquerschnitte M. 1:100

Schnitt A–A
Straße des Friedens
5.50

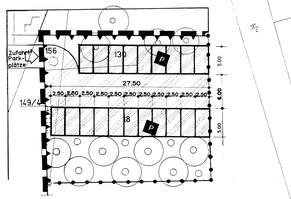
Schnitt B–B
R.-Wossidlo-Straße / J.-S.-Bach-Straße / Straße des Aufbaus / Straße der Einheit / Hufeweg
4.75

Schnitt C–C
J.-Brinckman-Straße
5.50

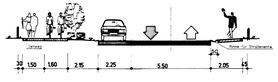
Schnitt D–D
Geschwister-Scholl-Straße
2.15 4.75

Schnitt D_1–D_1
PKW-STELLPLATZ
2.25 4.75

Teilplan 1 20 PKW-Parkplätze M. 1:250



Schnitt E–E
Neuhöfer Straße


Garage
Garage
Garage