Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86,LBauO M-V vom 26. April 1994 wird Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 06.06.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 21 für das Gebiet Ribnitz-Damgarten Büttelstraße-Grüne Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),erlassen.

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 gändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland von 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).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung am 02.06.93 erfolgt.

   Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.03.93 durchgeführt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.08.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 28.06.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... 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 10.07.95 bis zum 22.08.95 während der Dienststunden 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 vorgetragen werden können, am 12.07.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgaten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Ribnitz-Damgarten, den .....
   ..... Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) 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 der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Daher 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 der Ostsee-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ribnitz-Damgarten, den .....
   ..... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 6.6.95 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 6.6.95 gebilligt.

    Ribnitz-Damgarten, den 6.3.96 ..... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.05.96 AZ.: 22.30. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Ribnitz-Damgarten, den 03.06.96 ..... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsverändernden Beschluß der Stadtvertretung 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 03.06.96 ..... 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, sind am 03.06.96 im Stadtblatt Ostsee-Zeitung 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.96 in Kraft getreten.

    Ribnitz-Damgarten, den 03.06.96 ..... Bürgermeister

Dieser B-Plan wurde ausgearbeitet von:

Brammer Nerenberg

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung GbR

Satzung - der Stadt Ribnitz-Damgarten über den Bebauungsplan Nr. 21

Das Planungsgebiet wird begrenzt
- im Norden durch die Südseite der Straße "Am See"
- im Osten durch die Westseite Grüne Straße
- im Westen durch die Ostseite der Büttelstraße
- im Süden durch die Marktnordseite

Planungsgrundlage: Amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes im Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

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

§1 Für alle MK -Teilgebiete gilt, Wohnungen im Sinne von §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind im Erdgeschoß ausnahmsweise und ab 1.Obergeschoß allgemein zulässig.

§2 In den MK,MI und WA - Gebieten sind Vergnügungsstätten sowie Sex-Schops und Videotheken im Sinne von §6 Abs.2 Nr.8, §6 Abs.3 und §7 Abs.2 Nr.2 unzulässig
Zusätzlich ist im gesamten B-Plangebiet die Tankstellennutzung nach §4(3) 5, §6(2)7 und §7(3)1 nicht zulässig.

§3 Für die II -geschossige Flachdachbebauung ist eine maximale Traufnöhe von 7.00m zulässig.
Für die eingeschossige Bebauung in den Blockinnenbereichen ist eine maximale Gebäudehöhe bis zur Oberkante des fertig ausgebildeten Daches von 5m zulässig. Bei Gebäuden mit Steildachausbildung im Blockinnern wird eine max. Firsthöhe von 7.00m festgelegt.
Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche.

§4 Für die mit III* gekennzeichnete Bereich rückwärtig Markt (im Blockinnenbereich) ist das 3.Vollgeschoß im Dachraum auszubilden.

§5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft §9 (1) Nr. 20,25a BauGB

5.1 Auf der als öffentlicher Platz gekennzeichneten Fläche sind mind. zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwärtig zu ersetzen. Die Gehölze haben folgende mind. Größen aufzuweisen: Bäume Hochstamm 3xv.,mB.,STU 16-18

5.2 Sind für die Bebauung im Blockinnenbereich Flachdächer vorgesehen, so sind diese nur als dauerhaft begrünte Dächer Dachneigung 0-20 Grad oder als genutzte Dächer 0-5 Grad zulässig.

5.3 Mind. 30% der nicht überbauberen Grundstücksfläche des ausgewiesenen Wohngebietes im Blockinnenbereich sind dauerhaft mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Abgänge sind gleichwärtig zu ersetzen. Die Gehölze haben folgende mind.Größen aufzuweisen:
Bäume Hochstamm 3xv.,mB.,STU 16-18
Sträucher 2xv.,oB.,60-100

Je 100 qm ist mind. ein Baum, je 3 qm mind. ein Strauch zu pflanzen.

5.4 Mit der Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen ist spätestens nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu beginnen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

§6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ge. §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen zu treffen:

a) Öffnungen (Fenster und Türen) zu Schlaf- und Ruheräumen sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen

oder
b) Öffnungen (Fenster und Türen) von Schlaf- und Ruheräumen, die nicht auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, sind mit Schalldämmlüftern auszustatten, die eine Mindestschalldämmung von 35dB (A) ergeben

oder
c) auf bauliche oder technische Vorkehrungen i.S. von a) und b) kann verzichtet werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis geführt wird, daß durch straßenseitig vorgelagerte Nebenanlagen und Garagen auf dem Baugrundstück die Wirkung der Absätze a) und b) für Schlaf- und Ruheräume erzielt wird.

d) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone u.a.) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen so zu gestalten, daß ein Außengeräuschpegel (Immissionsgrenzwert) im Aufenthaltsbereich von 55 dB (A) am Tage nicht überschriten wird.

6.2 Luftverunreinigungen durch Heizung- und Abluftanlagen sind so gering wie möglich zu halten. §9 Abs. 1 Nr.23 Bei Um- und Neubauten sind nur Heizanlagen (Kleinfeurungsanlagen) die mit Heizmedien Gas und Öl arbeiten zulässig.
Die Abführung von Abluft von gewerbl. Einrichtungen hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (S 86 LBauO_M-V)

§1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Dächer

1.1 Hauptgebäude die an öffentliche Straßenräume grenzen, sind mit geneigten Dächern zu versehen. Als Dachneigung werden 35 - 50 Grad bestimmt.

1.2 Als Ausrichtung der Gebäude wird :
Traufständigkeit, die durch Einzelgiebel und Zwerchgiebel, 40-55 Grad, im Dachgeschoss zu gliedern ist, festgelegt.

1.3 Die Dachflächen sind mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln zu verlegen.

Fassaden

1.4 Bei einer Umgestaltung, Fassadenerneuerung ist darauf zu achten, daß die Gliederung der Einzelgebäude deutlich ablesbar bleibt und nicht überdeckt wird

1.5 Bei zusammenhängender gewerblicher Nutzung von nebeneinander liegenden Gebäuden ist darauf zu achten, daß die Abgrenzung der Einzelgebäude erkennbar bleibt.

Werbeanlagen

1.6 Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstückes dienen,sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.

1.7 Werbeanlagen für Eigenwerbung sind ausschließlich an der Stätte der Leistung anzubringen. Das Anbringen von Werbeanlagen ist max. bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses möglich oder an besonderen Werbeträgern auf dem Grundstück zulässig.

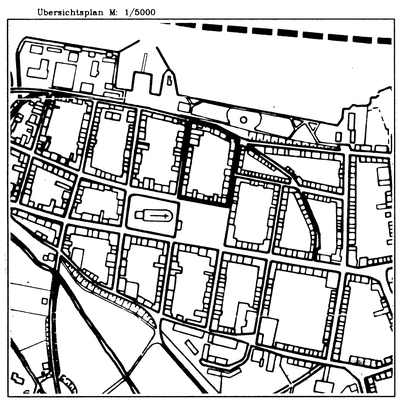
1.8 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem /umlaufendem Licht.

Hinweise:

Bodenfunde: Bei allen Maßnahmen im Plangebiet, bei denen es zu Erdarbeiten kommt ist die untere Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Denkmalpflege 4 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen und einzubinden.

Denkmalpflege: Der Markt ist Denkmalgebiet. Alle Veränderungen, Um- und Neubauten sind nach Denkmalpflegerecht genehmigungspflichtig. Alle baulichen Maßnahmen sind mit der Denkmalpflege M-V abzustimmen.

Übersichtsplan M: 1/5000



Planzeichenerklärung (PlanzVO 90)

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§5 (2) 1 §9 (1) 1 BauGB §1-11 BauNVO)

MK	Kerngebiet	(§7 BauNVO)
WA	allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§5 (2) 1 §9 (1) 1 BauGB §16 BauNVO)

(0.6)	Geschoßflächenzahl	(§20 BauNVO)
0.6	Grundflächenzahl	(§19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§16 (4) BauNVO)
TH	Traufhöhe über Gehweg	(§18 BauNVO)

Bauweise, Baulinie
(§9 (1) 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise	(§22 (3) BauNVO)
o	offene Bauweise	(§22 (2) BauNVO)
	Baulinie	(§9 (1) 2 BauGB)
	Baugrenze	(§9 (1) 2 BauGB)

Verkehrsflächen (§9 (1) 11, 6 BauGB)

	Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung)	(§9 (1) 11 BauGB)
	Fußgängerbereich	(§9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	(§9 (1) 11 BauGB)

Grünflächen

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)
Zweckbestimmend: private Grünflächen Hausgärten

Sonstige Planzeichen

	Grenzen des räumlichen Geltunsbereichs	(§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße u. Nutzung	(§1 (4), §16 (5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen:

Regelungen für die Stadterhaltung

E — Gebäude besonderer städtebaul. Bedeutung zu erhaltende Gebäude (§10 (1,2) StBauFG)

Darstellungen ohne Normcharakter:

←→	Hauptfirstrichtung
	Grundstücksgrenzen
133	Flurstücksnummern
	Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung einzelner Firstrichtungsbereiche

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

BEBAUUNGSPLAN-NR.21
Büttelstraße - Grüne Straße mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab : 1:500
Stand : Oktober 1995