Bebauungsplan

nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan)

Stadt Ribnitz - Damgarten
Ortsteil Klockenhagen
Wohnbebauung - Katenfeldweg -

Satzung - der Stadt Ribnitz-Damgarten über den Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet des Ortsteiles Klockenhagen auf dem ehemaligen Feld von Wiencke , Flur 1 , Teilstück aus Flurstück 75 , Wohnbebauung Katenfeldweg

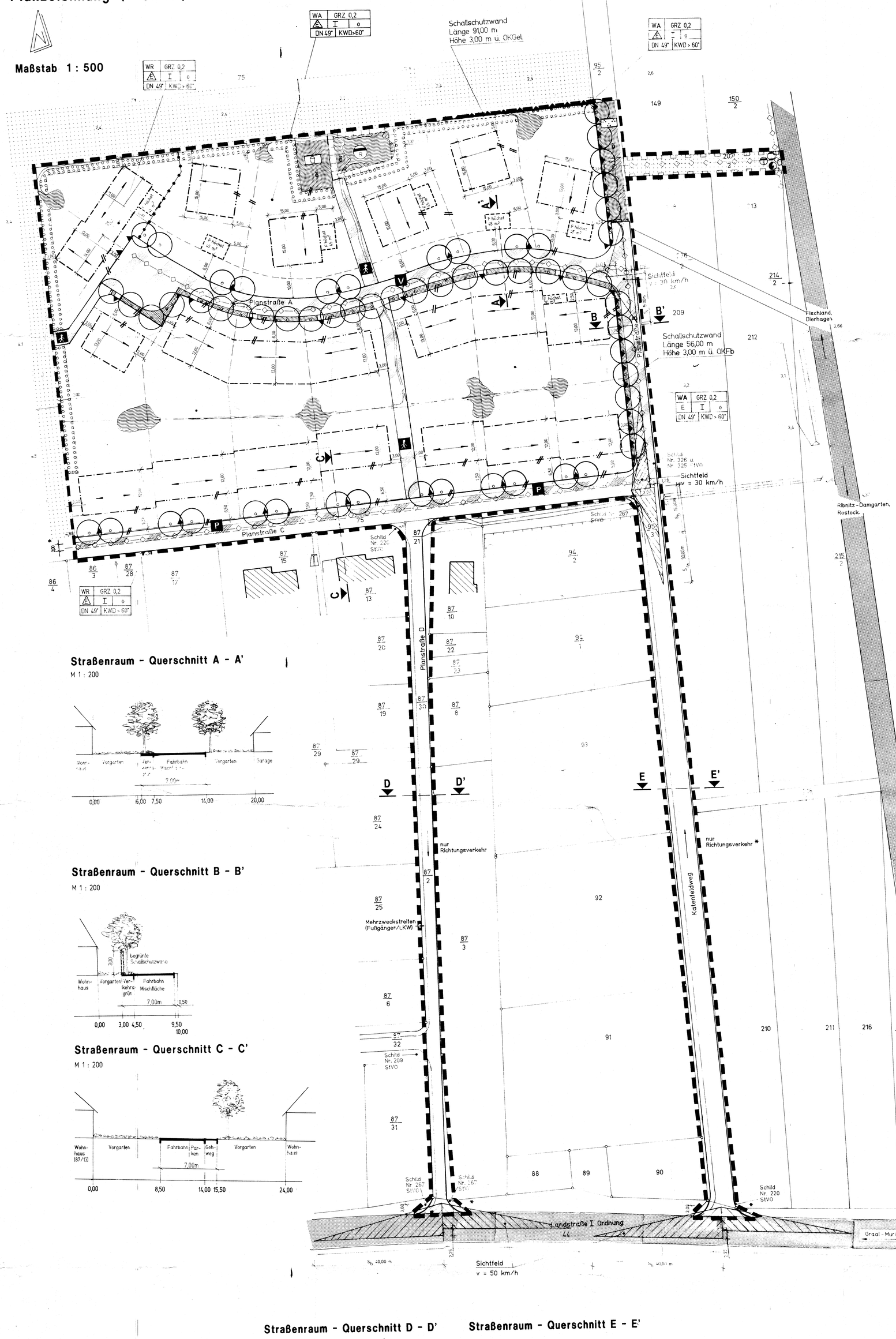
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauland gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach ~~§ 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) und~~ der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern, § 86, vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 26 für das Gebiet des Ortsteiles Klockenhagen - Wohnbebauung Katenfeldweg - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hinweis :
*Diese Planfassung wurde gemäß den Maßgaben und Auflagen aus der Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern, AZ: VIII 260b-512.113-01.03.43 (26) vom 23.1.1995 geändert. Die Änderungen sind mit einem * kenntlich gemacht.*

Ribnitz-Damgarten, den 16.08.95
(Ort/Datum) Siegel Bürgermeister / Oberbürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 500



Straßenraum - Querschnitt A - A'

M 1 : 200

Straßenraum - Querschnitt B - B'

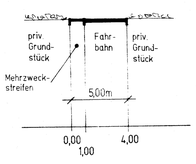
M 1 : 200

Straßenraum - Querschnitt C - C'

M 1 : 200

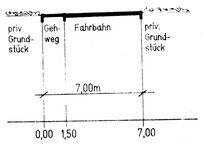
Straßenraum - Querschnitt D - D'

M 1 : 200



Straßenraum - Querschnitt E - E'

M 1 : 200



Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung v. 18. Dezember 1990

1. Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet

1.2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO

- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- TH 3,5 m — Traufhöhe

1.3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § § 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

1.4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- überörtliche Hauptverkehrsstraße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt

1.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Abwasser — R - Regenwasser, S - Schmutzwasser
- Gas

1.6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Hauptabwasserleitung und parallel dazu Hauptversorgungsleitungen Gas, Strom, Wasser, Post - unterirdisch

1.7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- Spielplatz
- Parkanlage
- Grünflächen - öffentlich
- Grünflächen - Verkehrsgrün

1.8. Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen

1.9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

1.10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - Regenwassersammelteich mit Biotopcharakter -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot für Bäume

1.11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA/WR § 1 Abs. 4 BauNVO
- Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB

2. Planzeichen ohne Normcharakter

- 2,6 — Geländehöhe in m HN
- Trennlinie Vorgarten / Wohngrün / sonst. Abgrenzungen
- Katastergrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- DN 49° — Dachneigung
- KWD — Krüppelwalmdach
- Firstrichtung
- Parallelität der Grundstücksgrenze mit Baugrenze
- 94/2 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Die Fassadengestaltung erfolgt in rotem, braunem oder gelbem Klinker - teilweise Putz- und Holzgestaltung, nur mit weißer Farbe oder naturbelassen - Die Fassaden der nördlich der Planstraße A befindlichen Häuser sind mit Fachwerk und Putz oder nur Putz zu gestalten.
~~§ 12 BauO~~ § 10 LBauO M-V *

2. Es sind nur Krüppelwalmdächer zulässig (Dachneigung 49°, Dachneigung des Krüppelwalmes > 60°).
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Als Dachmaterialien sind nur rote Ziegel oder Reetdeckung zugelassen.
~~§ 12 BauO~~ § § 10 LBauO M-V *

4. Die Traufhöhe wird mit 3,50 m, die Sockelhöhe mit ≤ 0,45 m über Oberkante Verkehrsfläche - Fahrbahnoberfläche festgelegt.
§ 9 Abs. 2 BauGB

5. Die Flachdächer der Garagenanbauten südlich der Planstraße A sind als begrünte Terrassen auszubilden, nördlich der Planstraße A sind die Garagen mit Krüppelwalmdächern auszustatten.
~~§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO~~ § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V *

6. Die Müllstellflächen sind hinter der Vorgartenlinie anzuordnen und einzugrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , ~~§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO~~ § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V *

7. Die Vorgartenflächen sind in den öffentlichen Raum einzubeziehen und durchgehend mit Rasen anzusäen. Sie sind mit Sommerblumen, Stauden und Solitärsträuchern zu gestalten. Zäune sind in den Vorgärten nicht zugelassen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB , ~~§ 9 Abs. 1 u. § 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO~~ § 8 Abs. 1 u. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V *

8. Die Straßenbaumbepflanzung ist mit der Fertigstellung des Baugebietes durchzuführen. Die Bepflanzung erfolgt mit :
- südliche Randstraße - Acer platonoides 'Reitenbachii' - Ahorn
- östliche Randstraße - Fraxinus ornus - Blumen - Esche
- Südseite Wohnstraße - Prunus mahaleb - Weichsel - Kirsche
- Nordseite Wohnstraße - Acer platonoides 'Reitenbachii' - Ahorn

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

~~* 9. Die Beseitigung des unbelasteten Regenwassers der Dach- und Grundstücksflächen erfolgt in das Grabensystem mit seinen Staustufen.~~
~~§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB~~

10. Einfriedungen der Grundstücke sind nur* mit freiwachsenden Hecken oder mit Holzzäunen bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Metall- und Betonzäune sowie Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Drahtzäune auf der Gartenvorderseite von Hecken sind bis zu 1,00 m Höhe gestattet.
~~§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO~~ § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V *

11.* Die Grünflächen sind mit ~~einheimischer~~ standortgerechter* Flora zu bepflanzen , Ausnahmen als Solitär sind zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12. Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO werden nicht Bestand des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, § 1 Abs 6 BauNVO

*(13.) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege 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.
Bemerkung : Nr. 13 ist nur als Hinweis zu werten * keine bauplanungsrechtliche Festsetzung

14. Die Häuser müssen den Anforderungen der Lärmoegelbereiche I und II entsprechend des schallschutztechnischen Gutachtens genügen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Mindest - Schalldämmaße lauten :

	LPB II	LPB III
Außenwände, Dächer, Fenster erf. R'_w	30 dB	35 dB
Einschalige Außenwände und Dächer müssen mindestens die folgenden flächenbezogenen Massen aufweisen m^2	> 100 kg / m^2	> 100 kg / m^2

Für mehrschalige Bauteile sind die Tabellen 37 bis 39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten. Die Fenster sind für den LPB II und LPB III isolierverglaster Standardausführung Schallschutzklasse 2) zulässig.
~~Ein Anspruch auf Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel zur Nachtzeit bei geöffneten Fenstern besteht nicht.~~ *

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 dieVerordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) .

Nachtrag zu : Textliche Festsetzungen (Teil B) *

zu Nr. 11 * Die Grünflächen - Verkehrsgrün sind mit Rasenansaat RSM(1995 FLL) 7.11 Landschaftsrasen - Standart ohne Kräuter anzusäen.

Die Grünflächen - öffentlich sind mit folgenden Laubgehölzen zu bepflanzen :

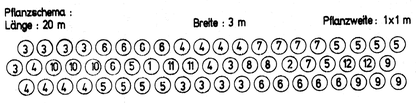
Gehölzart	Qualität		Pflanzdichte
Chaenomeles japonica	Str.	60/100	1 St./qm
Forsythia intermedia	Str.	60/100	1 St./qm
Ligustrum vulgare	Str.	60/100	1 St./qm
Philadelphus 'Lemoinei'	Str.	40/60	1 St./qm
Potentilla fruticosa	Str.	40/60	3 St./qm
Ribes alpinum	Str.	60/100	1 St./qm
Rosa rugosa	Str.	60/100	1 St./qm
Spiraea bumalda 'Froebeli'	Str.	60/100	1 St./qm
Syringa vulgaris	Str.	60/100	0,7 St./qm
Weigela 'Bristol Ruby'	Str.	60/100	1 St./qm

Als Kartengrundlage diente ein :
Lage- und Höhenplan mit eingetragenen Katastergrenzen des Flurstückes 75 vom 16. 10. 1992 des Vermessungsbüro's Dipl.-Ing. Brekenfelder , sowie eine Flurkarte von Klockenhagen , Flur 1

Nachtrag zu : Textliche Festsetzungen (Teil B) *

15.* Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen als Windschutzpflanzung zu bepflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB , § 8 Abs. 1 u. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Pflanzschema :
Länge : 20 m Breite : 3 m Pflanzweite : 1x1 m



Nr.	Gehölzart	Größe	Anzahl
1	Acer pseudoplatanus	Hei. 2xv. 150/200	1
2	Tilia cordata	Hei. 2xv. 150/200	1
3	Acer campestre	Str. 100/125	10
4	Viburnum opulus	Str. 70/90	10
5	Corylus avellana	Str. 70/90	10
6	Sambucus nigra	Str. 70/90	10
7	Rhamnus frangula	Str. 70/90	5
8	Sorbus aucuparia	Hei. 100/150	2
9	Prunus spinosa	Str. 70/90	4
10	Rosa canina	Str. 100/150	3
11	Prunus avium	Hei. 100/125	2
12	Salix alba	Hei. 2xv. 150/200	2

zu Nr. 14.*
An den straßenseitigen Fassaden der 1. Hausreihe, entlang der Landstraße zum Fischland, wurden laut Schalltechnischem Gutachten Lärmpegel von maximal 55 - 58 dB(A) für den Tag und maximal 45 - 47 dB(A) für die Nacht ermittelt.
Für alle anderen Häuser treffen Lärmpegel unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A) , nachts 45 dB(A)) zu.

Geltungsbereich: Klockenhagen, Flur 1, Teilstück aus Flurst. 75

- nördlich begrenzt durch : landwirtschaftliche Nutzfläche
- südlich begrenzt durch : einen Feldweg mit angrenzender Bebauung
- östlich begrenzt durch : die Verlängerung des Katenfeldweges
- westlich begrenzt durch : landwirtschaftliche Nutzfläche