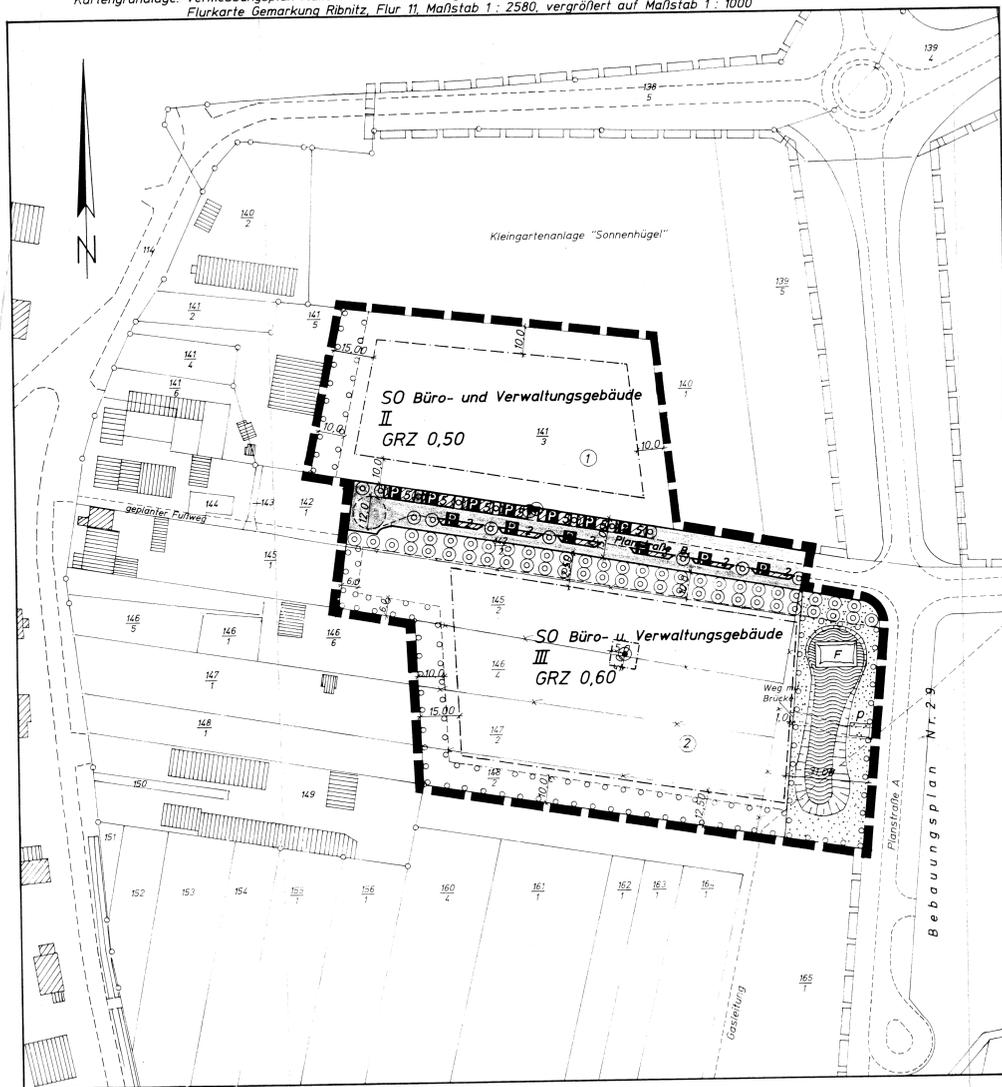


Planzeichnung Teil A Es gilt die BauNVO 1990

Kartengrundlage: Vermessungsplan Maßstab 1:1000 des Ingenieur- u. Vermessungsbüro Dr. Herrmann, 18190 Groß Lüsewitz
Flurkarte Gemarkung Ribnitz, Flur 11, Maßstab 1:2580, vergrößert auf Maßstab 1:1000



Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bebauungsplan Nr. 33 für das sonstige Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Sandhufe", begrenzt im Norden durch die vorhandene Kleingartenanlage "Sonnenhügel", im Westen durch die vorhandene Bebauung der Sanitzer Straße, im Süden durch die offene Feldmark und im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 29 Sondergebiet "Klinik auf der Sandhufe" bzw. der Planstraße A, Gemarkung Ribnitz, Flur 11

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der LBO M-V vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.95 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das sonstige Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Sandhufe", begrenzt im Norden durch die vorhandene Kleingartenanlage "Sonnenhügel", im Westen durch die vorhandene Bebauung der Sanitzer Straße, im Süden durch die offene Feldmark und im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 29 Sondergebiet "Klinik auf der Sandhufe" bzw. der Planstraße A, Gemarkung Ribnitz, Flur 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

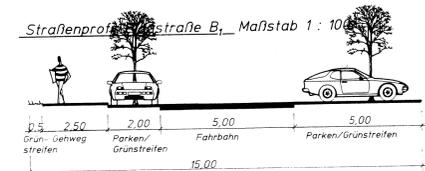
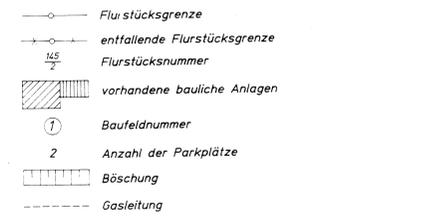
Zeichenerklärung

Planzeichen Erklärungen	Rechtsgrundlagen
SO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sonstiges Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude	§ 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und § 17 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und § 20 BauNVO
--- Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
--- Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□ öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
○ Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
○ Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
□ private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□ Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□ Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
□ Feuchtbiosphäre	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Text Teil B

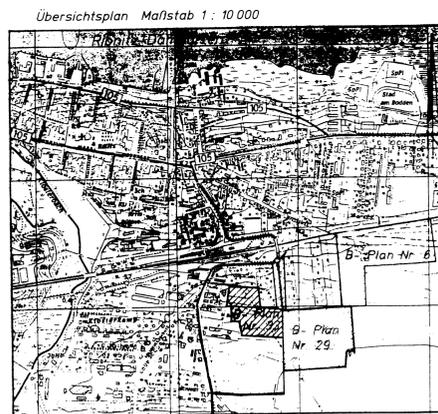
- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung.**
Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude § 11 BauNVO
- Das sonstige Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude dient zu Zwecken der Unterbringung von öffentlichen und privaten Büro- und Verwaltungseinrichtungen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die die Büroanwendung nicht stören.
- Zulässig sind im Baufeld 1 und 2:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Beringungspersonen
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf (Mitarbeiter, Besucher)
- Grundflächenzahl (GRZ)**
Die Grundflächenzahl im Baufeld 1 mit 0,50 und im Baufeld 2 mit 0,60 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
3.1 Hauptgebäude
- Dachform: Flachdach, Satteldach
- Dachneigung: 0 bis 45°
- Dacheindeckung: Blumenbahnen, Dachsteine/ Dachziegel
- Farbe der sichtbaren Dachflächen: grau, anthrazit
- Fassaden: Betonfassadensteine, Verblendmauerwerk (in roten Tönen), Putzflächen, Stahlkonstruktionen mit Glasflächen
- Baukörper sind zu gliedern, Zäsur u.a. durch Materialwechsel
3.2 Nebengebäude:
- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassaden wie Hauptgebäude
3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4. **Höhenlage des Erdgeschosfußbodens**
Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,60m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Planstraße B, nicht überschritten werden.
5. **Grundstückszufahrten**
Die Grundstückszufahrten der Baufelder 1 und 2 haben von der Planstraße B, zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrten entfallen die Festsetzungen zu den öffentlichen Parkflächen und des Straßenbegleitgrüns mit dem Pflanzgebot für Bäume auf öffentl. und privaten Flächen.
6. **Einfriedungen**
Einfriedungen als bauliche Anlage an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff oder Holz hergestellt werden.
7. **Freizuhaltenen Sichtfelder**
Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht zulässig.
8. **Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Je 5 Stellplätze ist je 1 großkroniger Baum (Stammumfang 18/20cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit heimischen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
- Die Befestigung der öffentlichen Parkplätze und der Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig.
- Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zugang oder Zufahrt dienen, zu begrünen. Die sonstigen nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind Winterlinden.
- Auf die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen hat eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste (siehe Begründung) zu erfolgen.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 2 ist im 10m breiten Pflanzgebot eine doppelte Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (Pflanzabstand 8m) zu pflanzen. Es sind Winterlinden (Qualität Hochstamm, Stammumfang 18/20cm) zu verwenden.
- Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20m² sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

Darstellungen ohne Normcharakter



Hinweise zu Bodendenkmälern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVB. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 des Landkreises Nordvorpommern und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Badenstraße 16, 18439 Stralsund, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.



Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten

für das Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Sandhufe", begrenzt im Norden durch die vorh. Kleingartenanlage "Sonnenhügel", im Westen durch die vorh. Bebauung der Sanitzer Straße, im Süden durch die offene Feldmark und im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 29 "Klinik auf der Sandhufe" bzw. der Planstraße A, Gemarkung Ribnitz, Flur 11
Stand: 10. Oktober 1995
geändert: 06. Dezember 1995, 12. August 1996

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.02.95 bis zum 25.02.95 durch Aushang im amtlichen Verkündungsblatt am 25.02.95 erfolgt.
Ribnitz-Damgarten, den 18.02.95
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Ribnitz-Damgarten, den 18.02.95
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.10.-19.11.95 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.95 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Ribnitz-Damgarten, den 13.12.95
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ribnitz-Damgarten, den 13.10.95
Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und als Auslegung gewertet (§ 3 Abs. 1 BauGB - Kapitalmengen).
Ribnitz-Damgarten, den 13.12.95
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.10.95 bis zum 19.11.95 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.02.95 im amtlichen Verkündungsblatt - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.02.95 bis zum 25.02.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ribnitz-Damgarten, den 18.02.95
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.02.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte auf der Vorbehaft, daß eine Prüfung nur durchgeführt wurde, da die rechtsverbindliche Flurkarte vom 1.2.580 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ribnitz-Damgarten, den 25.02.95
Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ribnitz-Damgarten, den 13.12.95
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung 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 16.10.95 bis zum 19.11.95 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können); Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt gemacht werden können, am 25.02.95 im amtlichen Verkündungsblatt - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.02.95 bis zum 25.02.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Ribnitz-Damgarten, den 18.12.95
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.95 gebilligt.
Ribnitz-Damgarten, den 13.12.95
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.08.96, Az. 6.1.30 - mit Nebenbestimmungen und Hinweis auf die Begründung erteilt.
Ribnitz-Damgarten, den 20.08.96
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.08.96 bestätigt.
Ribnitz-Damgarten, den 20.08.96
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Ribnitz-Damgarten, den 20.08.96
Bürgermeister
- 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 20.08.96 im amtlichen Verkündungsblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.02.95 bis zum 25.02.95 im amtlichen Verkündungsblatt - bei Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitions- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.08.96 in Kraft getreten.
Ribnitz-Damgarten, den 20.08.96
Bürgermeister