

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

hier: Festsetzungen des Ursprungsplanes

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 8 und § 4 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet [(WA) Sandhufe]
 Es sind folgende Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise sind Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO werden in den Baugebieten ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§16-21 BauNVO)

Im Baugebiet wird das Höchstmaß der Wohnungen mit zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Terrassen (auch aufgeständerte) Vordächer etc. bis max. 2,00 m ist zulässig. Technische Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entsprechend Erfordernis auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig. Ein Überschreiten der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Verkehrsflächen/Stellplätze/freizuhaltende Sichtfelder/Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind ausgewiesene Bereiche verkehrsberuhigt.

Innerhalb der Sichtbereiche (Annäherungssicht und Anfahrtsicht) an Kreuzungen und Einmündungen sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,70 m Höhe ab OK Fahrbahn sowie Grundstückszufahrten unzulässig.
 Notwendige Zufahrten sind auch über straßenbegleitende Grünflächen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze sind mit einem hohem Versickerungsgrad so auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Rasenwaben, Ökopflaster bzw. drainagefähiges Material), dass Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann. Totale Versiegelung der Stellplätze durch Beton oder Bitumen/Asphalt ist ausgeschlossen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche ist Zier-Birne (Pyrus calleryana Chanticleer) anzupflanzen.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
 Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,45 m betragen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
 Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 39.561,0.
 Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten einbezogen werden.
 Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2.1 Fassadengestaltung

Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich zulässig: geputzte Oberflächen, Oberflächen mit einer klinkersichtigen Verkleidung sowie deren Kombinationen. Als Sockelhöhe ist max. 0,50 m über OK Straße zulässig.

2.2 Dachform/Dachgestaltung bzw. -ausbildung

Als ausschließlich zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer (DN 20° - 50°) festgesetzt.
 Bedachungen sind ausschließlich in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wintergärten können auch mit Pultdach sowie Flachdach mit geringerer Dachneigung und anderen Dachdeckungsmaterialien gestaltet sein.

2.3 Einfriedungen

Ausschließlich zulässig sind Hecken und begrünte Holz- und Gitterzäune mit max. 1.50 m Höhe, zum Straßenraum wird eine Maximalhöhe von 1,20 m festgesetzt.

Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.
 Hierbei handelt es sich um 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 Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.2 Sonstige Hinweise

Die Sammlung von Restmüll hat so zu erfolgen, dass einer Weiterverbreitung von Gesundheitsschädlingen nicht Vorschub geleistet wird.

hier: Festsetzungen der 2. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 64

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 8 und § 4 Abs. 2 BauNVO)

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§16-21 BauNVO)

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

1.4 Verkehrsflächen/Stellplätze/freizuhaltende Sichtfelder/Grundstückszufahrten

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2.1 Fassadengestaltung

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

2.2 Dachform/Dachgestaltung bzw. -ausbildung

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

2.3 Einfriedungen

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

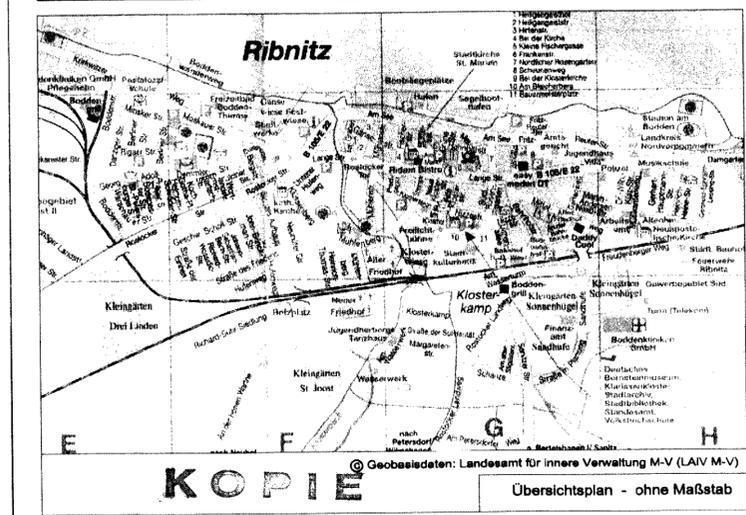
3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmale

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes

3.2 Sonstige Hinweise

wie textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes



2. Änderung u. 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet Sandhufe II" der Stadt Ribnitz-Damgarten

für das Gebiet "Sandhufe" 18311 Ribnitz-Damgarten

begrenzt:
 im Norden durch die Planstraße C (J.-C.-Peters-Straße) und eine unbebaute Bauparzelle an der Planstraße C, im Osten und Süden durch offene Feldmark, im Westen durch eine unbebaute Bauparzelle an der Planstraße C