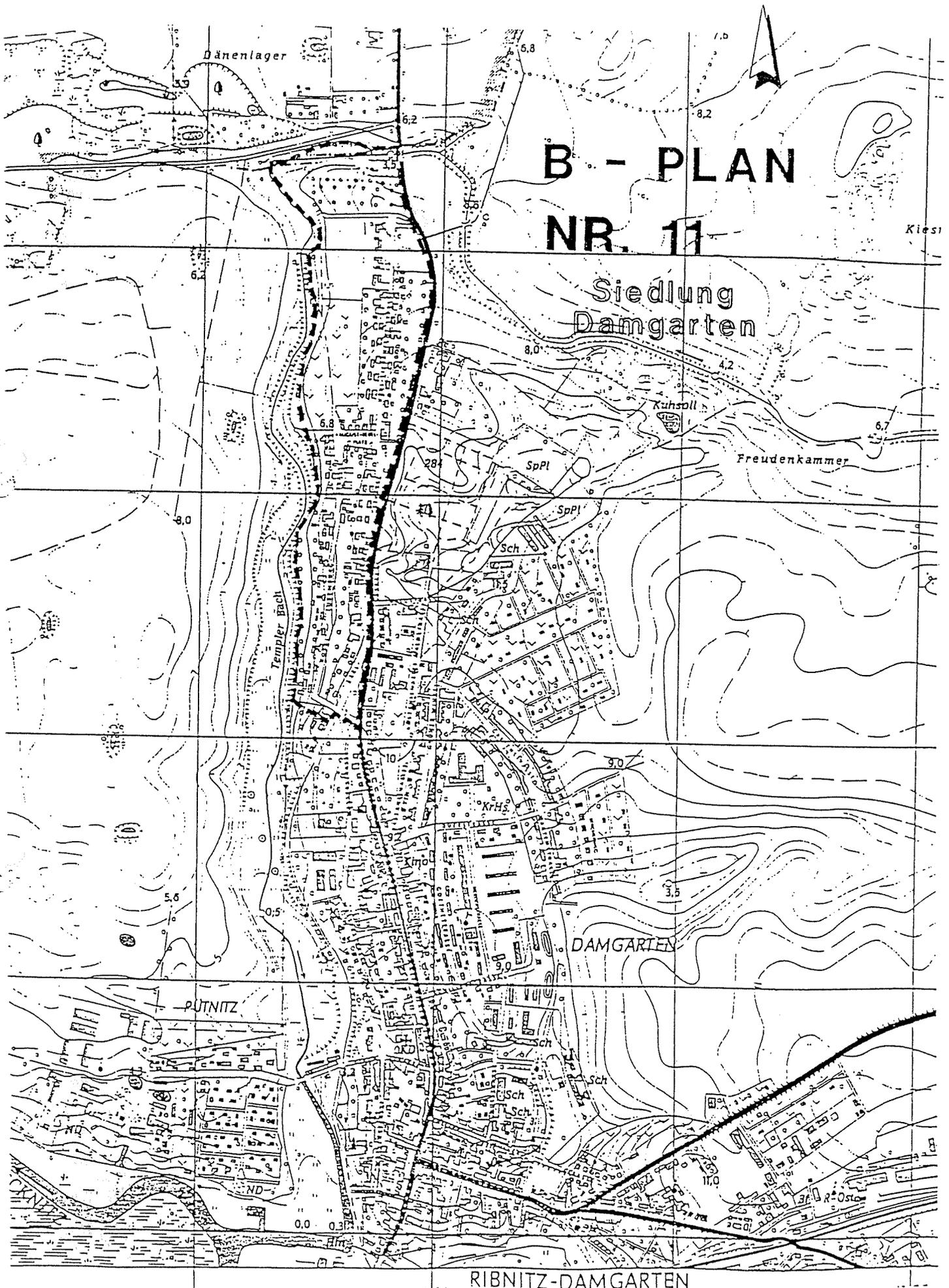


Grenzen des Geltungsbereiches

B - PLAN
NR. 11



RIBNITZ-DAMGARTEN

Stadt Ribnitz-Damgarten Bebauungsplan Nr. 11 "Siedlung Damgarten"

Entwurfsplanung 6/1996
überarbeitet: April/98

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlage
2. Geltungsbereich
3. Veranlassung
4. Städtebauliche Einordnung
5. Situationsanalyse und Planungsziele
- 5.1 Städtebauliche Situation
- 5.2 Natürliche Gegebenheiten
- 5.3 Eigentumsverhältnisse
- 5.4 Notwendigkeit der Erschließung u. Planziele der Stadt
6. Landschaft, Grünordnung und Bebauung
- 6.1 Natürliche Gegebenheiten
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 7.2 Bauweise und sonstige Nutzungen der Grundstücke
- 7.3 Verkehrserschließung
- 7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.5 Anpflanzungen, Grünfläche
- 7.6 Ver- und Entsorgung
8. Gestaltungsvorschriften
- 8.1 Fassadengestaltung
- 8.2 Fassaden- und Dachbegrünung
- 8.3 Dachform
- 8.4 Nebengebäude, Garagen, Carports
- 8.5 Einfriedungen, Sichtflächen
- 8.6 Zufahrten
- 8.7 Bepflanzungen
- 8.8 Öffentliche Grünflächen
- 8.9 Straßen
- 8.10 Schallschutz
9. Kosten und Finanzierung
- 9.1 Aufwandsverteilung
10. Planungsverfahren
- 10.1 Planungsbearbeitung

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bebauungsplan Nr. 11

"Siedlung Damgarten"

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.11.91 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 11 " Siedlung Damgarten " aufzustellen.
Am 16.12.1991 erfolgte die ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für dieses Gebiet die Nutzung als Wohnbaufläche festgeschrieben ist.

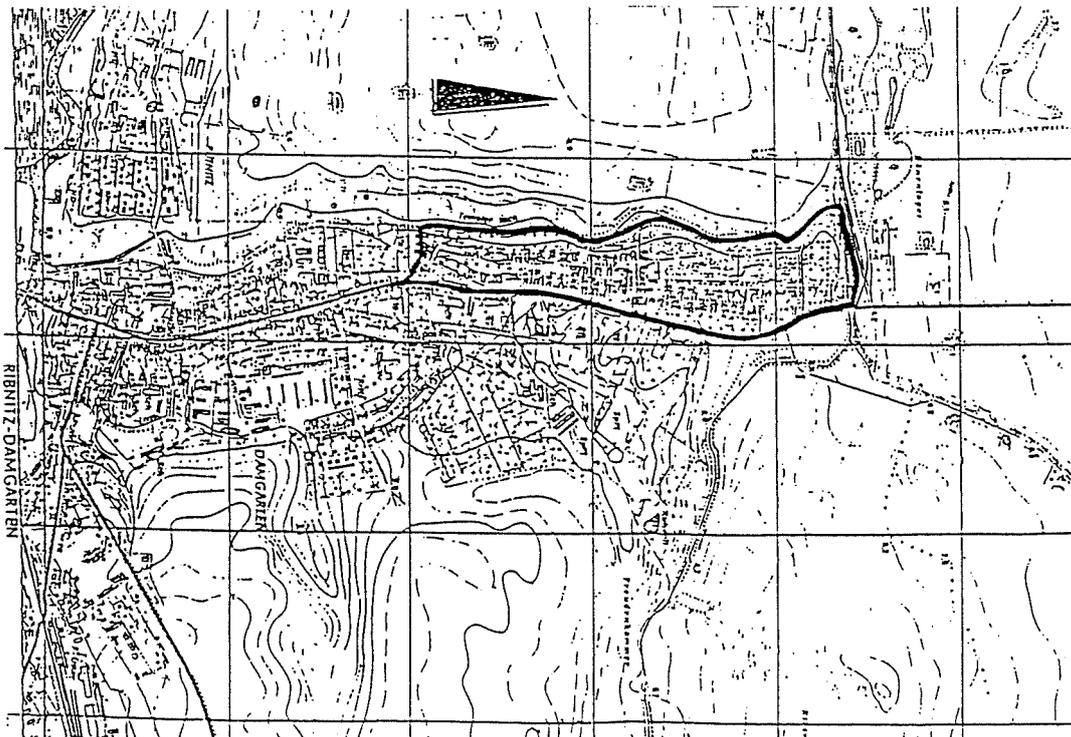
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 11 vom 16.12.97 festgestellt, daß die Planvorlage den fachlichen Zielen des LROP MV sowie RROP MM/R zum Siedlungswesen nicht entgegen steht.

2. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 11, "Siedlung Damgarten", Saaler Chaussee, wird begrenzt; im Norden durch die Straße Flugplatzallee, im Süden durch die Kreuzung K.-Liebknecht-Straße/R.-Luxemburg-Straße (südliche Straßenseite) und die südliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4/2, im Westen durch die Grundstücksgrenzen am Templer Bach, als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2) und im Osten durch die westliche Straßenseite der Saaler Chaussee.

Das Plangebiet umfaßt die Straßenzüge der Rosa-Luxemburg-Straße (einschließlich nördlicher Verlängerung) und der Karl-Liebknecht-Straße, einschließlich August-Bebel-Platz, im Stadtteil Damgarten.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind nachfolgend dargestellt.



3. Veranlassung

Anlaß für die Entscheidung war die Tatsache, daß aus den Erfahrungen der letzten Zeit, etwa ab 1990, allgemein ein stark wachsender Bedarf an bebaubaren Grundstücken zu erkennen ist. Neben den Gründen des allg. Wohnungsmangels, den steigenden Grundstückspreisen und den technischen Verbesserungen (Versorgung) wäre nicht zuletzt die Tatsache zu nennen, daß der naheliegende Flugplatz der GUS Streitkräfte 1994 aufgegeben wurde und somit erheblich verbesserte äußere Bedingungen für das betreffende Wohngebiet eingetreten sind.

Um die zukünftige Entwicklung der Siedlung im Ortsteil Damgarten planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für den bereits beschriebenen Geltungsbereich einen Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Weiterhin besteht die Befürchtung, daß die vorhandene bauliche Struktur durch An- und Umbauwünsche gravierend in Mitleidenschaft gezogen werden könnte und der Charakter der Siedlung verloren geht.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden und eine geordnete Ortsentwicklung und -erweiterung zu ermöglichen, sind allgemeine Richtlinien für eine weitere Bebauung notwendig.

4. Städtebauliche Einordnung

Der Stadtteil Damgarten zählt ungefähr 3400 Einwohner. In der Siedlung leben etwa 450 Menschen. Das Plangebiet im Norden Damgartens umschließt eine Fläche von 23,9 ha. Von dieser Fläche sind etwa 14,5 ha überwiegend bebautes Gebiet und etwa 7 ha neu zu beplanendes Gebiet. Die Siedlung liegt an der Saaler Chaussee, einer Verbindungsstraße die unter anderem zu den Orten Langendamm, Saal und Neuendorf-Heide am Saaler Bodden und weiter nach Bodstedt und Barth führt. Somit grenzt das Plangebiet neben der unmittelbaren Anbindung an den Damgartener Stadtwald, einem Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Sportstätten und einer Kastanienallee, direkt an einen Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

5. Situationsanalyse und Planungsziele

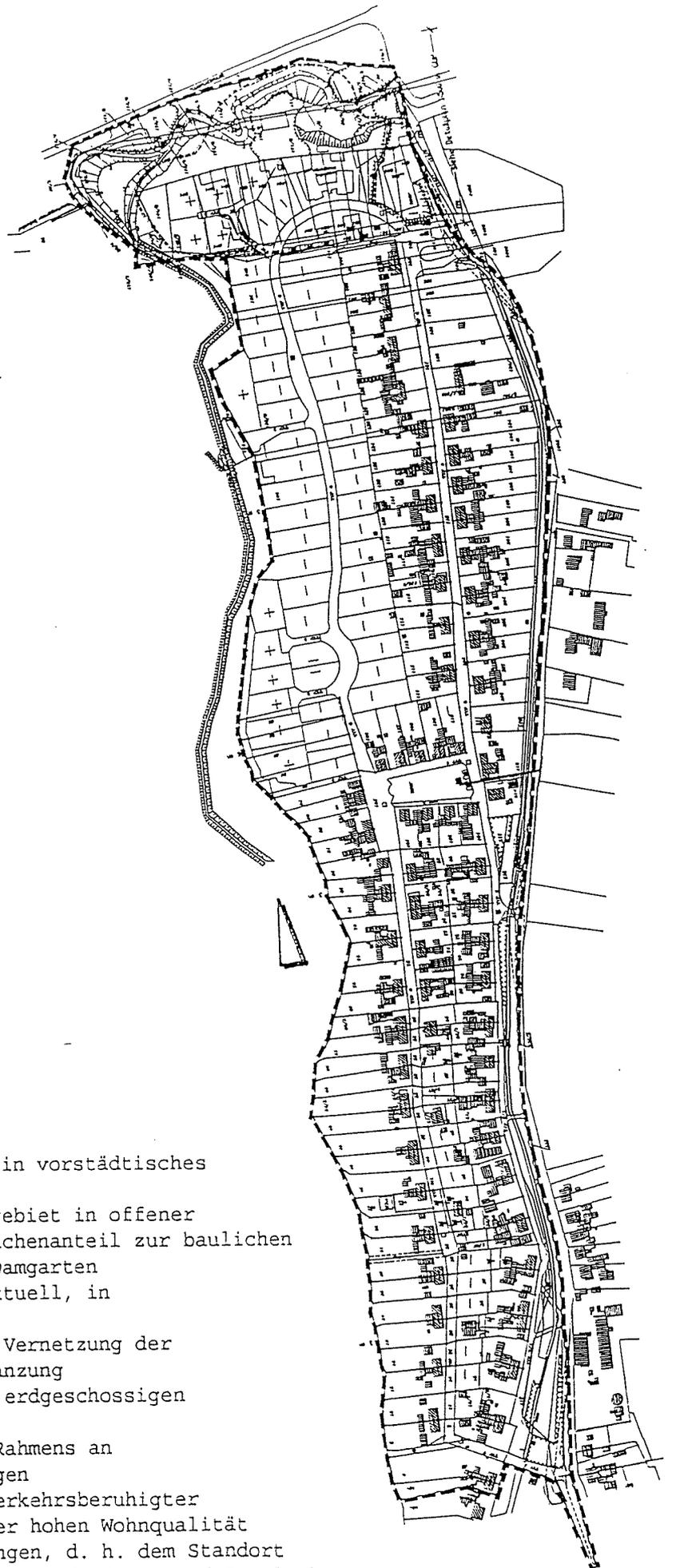
5.1. Städtebauliche Situation

- In den 30-er Jahren wurde Damgarten im Norden erweitert. Die Erweiterung erfolgte in Form eines Kleinsiedlungsgebietes mit eingeschossigen Einfamilien-Doppelhäusern, in offener Bebauung auf überwiegend größeren Einzelparzellen.
- Das Resultat ist eine gebaute Umwelt, ein Konglomerat größtenteils undefinierbarer, umgestalteter Baukörper, welche teilweise nur als provisorische Behelfsbauten akzeptierbar sind. Lediglich als Straßenraumbegrenzung konnten die Siedlungshäuser weitgehend in ihrer ursprünglichen Baukörpergeometrie über die Jahre erhalten werden. Entsprechend dem Charakter als Kleinwohngebiet ist die ehemals vorgesehene Durchgrünung teilweise noch vorhanden.

BEBAUUNGSPLAN Nr.: 11

"Siedlung Damgarten"

Vorschlag zur Grundstückaufteilung
Maßstab: 1 : 5000



Planungsziele

- Erhalt und Rückführung in ein vorstädtisches Wohngebiet
- Erweiterung als allg. Wohngebiet in offener Bauweise, mit hohem Grünflächenanteil zur baulichen Abrundung des Stadtteiles Damgarten
- Bebauungsverdichtung, (punktuell, in geringem Umfang)
- Erhalt von Grünanlagen und Vernetzung der Grünflächen durch Neuanpflanzung
- Erhalt und Rückführung der erdgeschossigen Bebauung
- Durchsetzung eines groben Rahmens an gestalterischen Festsetzungen
- Erhalt und Neugestaltung verkehrsberuhigter Straßen, zum Erreichen einer hohen Wohnqualität
- sinnvolle Grundstücksteilungen, d. h. dem Standort angemessenes Verhältnis von Grundstücks- und Bauflächen

5.2. **Natürliche Gegebenheiten** Topographie/Geologie/Hydrologie

Das Plangebiet weist insgesamt ein leichtes Ost-West Gefälle (durchschnittlich 3 m) von der Karl-Liebknecht-Straße zum Templer Bach hin auf. Unter dem sandigen Mutterboden mit geringer Bodenwertzahl steht Sand und Mergel in unterschiedlicher Mächtigkeit an. Grundwasser kann in geringeren Tiefen als Schichtenwasser auftreten. Durch den am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Templer Bach kann Regenwasser relativ schnell abgeführt werden, so daß es aus diesem Grund zu keinen größeren Schwankungen des Grundwasserspiegels kommen kann. Im südlichen Bereich des Plangebietes gehört derzeit noch eine kleine Fläche zum Wassereinzugsgebiet, der Wasserschutzzone II. Die dort befindlichen Brunnen werden jedoch im Zuge einer neu zu erschließenden Wasserfassung, nördlich der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Dechowshof, vom zuständigen Wasserversorgungsunternehmen aufgegeben.

5.3. **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke befinden sich überwiegend in privater Hand. Der nord-westliche, neu zu erschließende Bereich ist zu einem großen Teil Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind bestimmte Flächen auch als Bundesvermögen ausgewiesen. Im nördlichen und nord-westlichen Teil des Plangebietes, einschließlich der Grundstücke mit den Nummern 181, 184-189 im nord-östlichen Teil, ist eine generelle Neuaufteilung der zur Zeit un bebauten Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke sollen entsprechend einer sinnvollen Größenordnung lt. B-Plan zugeschnitten werden.

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung), bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Diese Maßnahmen und Verfahren sollten jedoch nur dann vorgesehen werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig auf dem Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5.4. **Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Stadt**

Der Siedlungscharakter soll, durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung von Flächen in Randlage des Gebiets, weiterhin erhalten bleiben. Der Charakter eines vorstädtischen Wohngebietes in offener Bauweise mit einem hohen Grünflächenanteil soll erhalten werden, bzw. in Bereichen mit relativ hoher Bebauungsdichte wieder entstehen. Die geplante, punktuelle Bebauungsverdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlung soll den Gebietscharakter unterstreichen und eine geordnete Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort sicherstellen. Die bestehenden Grünanlagen werden erhalten und tragen, mit einem dem Standort angemessenen Verhältnis von Grundstücks- und Bauflächen, so zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters und einer eigenständigen Identität der Siedlung bei. Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes soll in Form von verkehrsberuhigten Straßen erfolgen, was zu einer Verbesserung der Wohnqualität beiträgt. Unabhängig von dem notwendigen Erstanschluß an die zentrale Abwasserentsorgung der vorhandenen Siedlung ist eine kurzfristige Erschließung der für die Neubebauung ausgewiesenen Flächen notwendig.

6. Landschaft, Grünordnung und Bebauung

In die Überlegung zur Struktur der Siedlung Damgarten ist die sinnvolle Verbindung zwischen Saaler Chaussee -als belebter Hauptverbindungsstraße- und der Niederung am Templer Bach -als mögliches Erholungsgebiet und Biotop- mit eingeflossen. Der Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung sollte erhalten und gefördert werden.

Ein nahtloser Übergang des Wohngebietes zur Grünzone des Templer Baches an der West- und Nordseite des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Bepflanzung eines mindestens 3 m (bzw. 6 m) breiten Streifens, als Pufferzone zu den anliegenden Grundstücken, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erreicht.

In den Gärten sind auf mindestens 30% der Fläche Obstbäume, Hecken, Sträucher (siehe Pflanzliste) und Stauden anzupflanzen und zu unterhalten. Eine räumliche Gliederung stellt der August- Bebel- Platz, als zentraler Platz, innerhalb der Siedlung dar.

Dieser soll durch eine Erweiterung der Bepflanzung und durch Anlegen eines Kinderspielplatzes, als ein zentraler Punkt für Spielen, Begegnung und Erholung ausgebaut werden. Von diesem Punkt aus ist, über einen direkten Weg, der Templer Bach zu erreichen.

Im nördlichen Teil des Gebietes wird eine weitere Grünfläche mit Spielanlagen für größere Kinder und Jugendliche (Feldspiele) angelegt, welche ebenfalls eine kurze Verbindung zur Niederung am Templer Bach besitzt.

Durch diese Maßnahmen wird erreicht, daß die Siedlung durch Grünstreifen und -anlagen, incl. dem Ausbau und der Neuerschließung der verkehrsberuhigten Straßen, durch neu zu pflanzende Bäume und anzulegende Grünflächen, den Charakter einer stark durchgrünter Wohnsiedlung mit hohem Wohnwert erhält. Sie bildet damit einen idealen Übergang von städtischer Bebauung zur Niederung des Templer Baches und der folgenden offenen Landschaft, auch im Sinne eines Gebietes mit Randlage an einen Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Naherholung und Fremdenverkehr.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossigkeit in Verbindung mit der Festlegung der Firsthöhe von max. 9 m (12 m Baufeld 5a) geregelt. Bei Anbauten an bestehende Gebäude gilt die vorhandene Firsthöhe als obere Grenze. Damit wird erreicht, daß keine durch ihre Höhe dominanten Neubauten entstehen und bestehende und neu zu pflanzende Bäume die Gebäude überragen können, so daß der homogene Charakter der Siedlung erhalten bleibt.

Das auf dem Flurstück Nr. 21 bereits vorhandene Gebäude bildet auf Grund seiner Firstrichtung und Höhe einen nicht wünschenswerten dominanten Punkt im Ensemble des Straßenzuges der Rosa-Luxemburg-Straße.

Um den Höhenpunkt in seiner Wirkung abzuschwächen werden die Firsthöhen der evtl. Neubauten auf den Nachbargrundstücken (Nr. 16 und 22) mit 0,8 m unter der vorhandenen Firsthöhe des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 21 festgelegt.

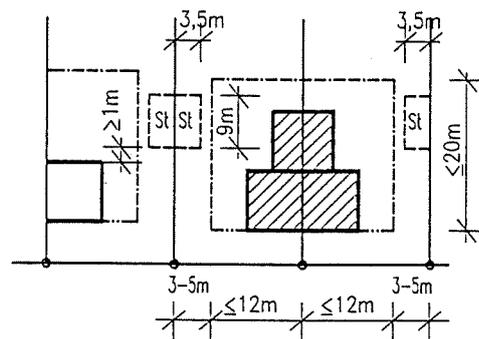
Durch die Möglichkeit einer sinnvollen Teilung der Grundstücke zwischen der Rosa-Luxemburg-Straße und der Saaler Chaussee soll den häufig geäußerten Wünschen der Grundstückseigentümer in diesem Bereich entsprochen werden, die Bebauung entsprechend den Vorgaben zu erweitern.

Um den Kleinsiedlungscharakter in diesem Gebiet zu erhalten ist die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem jeweiligen Grundstück mit max. 2 festgelegt.

Dadurch können durch eine Verdichtungsbebauung 32 und durch den Neuaufschluß von Grundstücken 106 neue Wohnungen entstehen. Mit dieser Begrenzung der Wohnungsanzahl bewahrt dieses Siedlungsgebiet seinen ursprünglichen Charakter.

Für den Bereich der Bestehenden Doppelhausbebauung (Baufeld 1, 1c, und 4) wird festgelegt, daß die Bebauungstiefe von der vorderen Baulinie gemessen höchstens 20 m betragen darf. Eine Doppelhaushälfte darf einschließlich möglicher Anbauten (auch baulicher Nebenanlagen) maximal 12 m breit sein.

Der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern 1a, 1d, und 4 liegt folgendes Ordnungsprinzip zu Grunde:



7.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die vorgesehene offene Bebauung entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Um ein geordnetes städtebauliches Ensemble zu erreichen, wird die Stellung der baulichen Anlagen mit Hauptrichtung des Firstes und der Gebäudeaußenwände festgesetzt.

Durch die vorhandenen Baulinien und Baugrenzen werden die Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestabstände festgelegt.

Stellplätze und Garagen sind nur für den, für die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze können in Form von Garagen, offenen oder überdachten Stellplätzen (Carport) errichtet werden. Garagen sind in gemeinsamer Grenzbebauung als Doppelgarage oder als Einzelgarage auf dem Grundstück zu errichten. Auf den Vorgartenflächen im Anschluß an den unmittelbaren Straßenraum sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind nur nach §§ 12 und 13 der Bauordnung zulässig, Dachwerbung ist unzulässig.

Nichtüberbaute Grundstücksflächen und Vorgärten sind vom Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Straßenerschließung im neuen Plangebiet

Allgemein: Alle Straßen gehören zum verkehrsberuhigten Bereich, ausgenommen die Planstraße A, als Anbindung an die Saaler Chaussee.

Durch die geplanten minimalen Straßenquerschnitte entsteht eine Mischverkehrsfläche mit gleichberechtigtem Fußgänger-, Rad- und Kraftfahrzeugverkehr.

Die geplanten Straßen werden entsprechend den dargestellten Querschnitten im B-Plan ausgeführt.

Die Fahrbahnen sowie die Fußwege erhalten eine Oberfläche aus wasserundurchlässigen Deckschichten, die Randstreifen werden begrünt. In den erforderlichen Abständen wird eine einzeilige Straßenbeleuchtung angeordnet.

Die Grundstücke sind unmittelbar von der Straße aus zu erreichen. Die Zufahrten sind so anzuordnen, daß die Einsehbarkeit erhalten und der Verkehr nicht behindert wird.

Die Anschlußwege zur Templer Bach-Niederung, im westlichen Bereich des Bebauungsplanes, sind nur für den Fußgänger und Radfahrverkehr bzw. als Zufahrt zu den Grundstücken vorgesehen.

7.3.2 Straßenausbau im vorhandenen Wohngebiet

Wenn im Zuge der Erneuerung der Abwasserentsorgung bestehende Straßen im Wohngebiet als Leitungstrasse in Anspruch genommen werden, wird der vorgefundene Zustand wieder hergestellt. Innerhalb einer dann zu erfolgenden Bürgerbefragung, wird mit den Bürgern über einen eventuell günstigeren Straßenausbau diskutiert werden. Nur wenn sich die Mehrheit der Anwohner dafür ausspricht, würde dies erfolgen.

Bei einem kompletten Straßenausbau im vorh. Wohngebiet werden die Vorstellungen der im B-Plan dargestellten Straßenquerschnitte zum Tragen kommen, wobei von Seiten der Stadt Ribnitz-Damgarten dann die kostengünstigste Variante zur Anwendung kommt.

Ein solcher Straßenausbau erfolgt auch nur, wenn sich die überwiegende Mehrheit der Anwohner dafür ausspricht.

7.3.3 Ruhender Verkehr

Eine Möglichkeit für den ruhenden Verkehr wird durch die Anordnung von Parktaschen in der minimal notwendigen Anzahl, vor den Grundstücken gegeben. Weitere Parkplätze sind im Bereich zwischen der K.-Liebknecht-Straße und der Saaler Chaussee gegenüber dem Stadtwald, sowie an der Ost- und Westseite des August-Bebel-Platzes vorgesehen.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze liegt mit 68 Stück bei ca. 35% in Bezug auf die bestehenden und geplanten Wohneinheiten von ca. 195 Stück. Die Forderung von einem öffentlichen Stellplatz je 3-6 Wohneinheiten, bzw. die Mindestforderung für ein allg. Wohngebiet 1/3 der Stellplätze als öffentlich auszuweisen, ist damit erfüllt.

7.3.4 Stellplätze

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen und entsprechend der Anzahl der Wohnungen nachzuweisen. (-Maximal 2 WE/je Grundstück-)

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Begrenzung der für die Bebauung zugelassenen Fläche wird die Funktion des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort gesichert. Es werden 30% der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Mit den festgelegten Anteilen der für die Begrünung vorgesehenen Flächen, incl. der Straßenbegrünung, wird eine entscheidende Grundlage für die geforderte Durchgrünung der Baugebiete gelegt.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Als Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes wird für neu zu errichtende Gebäude zugelassen, daß ein Teil des Oberflächenwassers der Dachfläche über ein gesondertes Leitungssystem, in einer auf dem

Es kann zur Bewässerung der privaten Grünflächen oder als sonstiges Brauchwasser genutzt werden. Dadurch wird ein Teil des Niederschlagwassers der ersten 15 Minuten zurückgehalten. Der Trinkwasserverbrauch wird durch Wegfall der Grünflächenbewässerung und sonstiges Brauchwasser reduziert. Die Grundwasserabsenkung wird verringert. Derartige Anlagen sind beim entsprechenden Versorgungsträger anzumelden.

In die Planzeichnung (Teil A) und den Textteil B des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernommen.

7.5 Anpflanzungen, Grünfläche

Die vorhandenen Blickbeziehungen von siedlungs- und landschaftsräumlich bedeutsamen Punkten und Plätzen erfordern, bei der Einbindung der neuen Wohnbereiche in die umgebende Landschaftsstruktur, eine besondere Berücksichtigung. In Zusammenhang mit den gebietsprägenden Großgehölzen und der Randbepflanzung der vorhandenen Ortslage, insbesondere an der Saaler Chaussee im südlichen Plangebiet, ist eine Verflechtung und intensive Durchgrünung des Gebietes anzustreben.

Es soll eine Fläche für Erholung und Freizeit mit einer Spielgerätekombination und einer Sandspielfläche auf dem August-Bebel-Platz angelegt werden.

Im Norden auf einer neu zu schaffenden Fläche mit gleicher Nutzung ist ein Kleinspielfeld vorgesehen. Die verbleibenden Flächen werden als Bereich für Erholung, Spiel und Geselligkeit in Form einer Grünanlage gestaltet.

Im Straßenbereich werden an den gekennzeichneten Stellen Bäume mit mittlerer Wuchshöhe angepflanzt. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und ergänzt.

Die Grüngestaltung auf den Grundstücken übernimmt jeder Anwohner selbst. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern (entsprechend der Pflanzliste im Textteil B) für die Grenzmarkierung, sowie zum Schutz gegen Witterung und schädliche Immissionen, und deren Pflege, erfolgt ebenfalls in eigener Regie durch die Anwohner.

7.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.6.1 Energieversorgung

7.6.1.1 Elektroenergieversorgung

In Absprache mit dem Energieversorgungsunternehmen kann in das vorhandene Mittelspannungsnetz in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes eine ggf. zusätzlich notwendige Trafostation eingeschleift werden.

7.6.1.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist für dieses Gebiet durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten sichergestellt.

7.6.2 Wasserversorgung

7.6.2.1 Trinkwasser

Das öffentliche Netz der Wasser & Abwasser GmbH "Boddenland" kann erweitert werden.

Auf Grundlage einer Beratung, am 17.2.98, der Unteren Wasserbehörde, des StAUN Stralsund und der "Boddenland" GmbH, kann die TWSZ II aus dem Plangebiet des B-Planes Nr.11 verlagert werden.

Eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern mit Datum vom 20.05.98 liegt vor.

Von der Stadt Ribnitz-Damgarten könnten aus wasserrechtlicher Sicht die Erschließungsarbeiten am 01.07.98 wie geplant beginnen.

Die bestehende Trinkwasserschutzzone wird mit der vorgenannten Genehmigung für den Plangeltungsbereich aufgehoben. Damit ist die weitere Bebauung in diesem Bereich zulässig.

7.6.3 TELEKOM/POST

Die Verlegung aller erf. Anschlüsse wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

7.6.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Entsorgung durch das zuständige Entsorgungsunternehmen. Jeder Haushalt entsorgt über entsprechende Mülltonnen.

Der zur Zeit am August-Bebel-Platz bestehende zentrale Punkt für die Behälter zur Sekundärrohstoffeffassung wird in die Grünanlage integriert und abgegrenzt.

7.6.5 Abwasserbeseitigung

Die neu zu errichtenden Abwasserleitungen werden im Trennsystem verlegt. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine Druckleitung geplant, der Anschluß für den südl. Teil der Siedlung bis zum A.-Bebel-Platz erfolgt an das vorh. Entsorgungssystem in der Wasserstraße.

Die Entwässerung der neu zu bebauenden Grundstücke erfolgt über Freispiegelleitungen zu zwei Tiefpunkten im westlichen Bereich an der Templer-Bach-Niederung. Von dort wird das Abwasser über ein weiteres Pumpwerk im nördl. teil der Siedlung bis zur Vorflut im Grünen Winkel gepumpt.

Die Regenentwässerung wird im freien Gefälle über Rohrleitungen in den Templer Bach erfolgen.

Die Regenwasserentsorgung soll durch regenwasserdurchlässige Befestigungen minimiert werden.

8. Gestaltungsvorschriften

8.1 Fassadengestaltung

- Die Außenwände sind senkrecht zu erstellen.
- Im Baufeld 1-4 sind ausschließlich helle Putzfassaden zulässig. Die Giebel können hier im Dachgeschoß mit einer Holzschalung oder Ziegelbehang verkleidet werden.

In den anderen Baufeldern sind Fassaden aus rot- oder braun-buntem Verblendmauerwerk oder hellem Strukturputz zulässig. Bis zu 25% der Wandflächen können hier in andern Materialien ausgeführt oder verkleidet werden.

8.2 Fassaden- und Dachbegrünungen

Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zulässig.

8.3 Dachform

- Als Hauptdachform wird das steile Satteldach festgesetzt. In den Baufeldern 1-4 ist die Dachform des ursprünglichen, gleichschenkligen Satteldaches aufzunehmen. Die Dachdeckung ist hier als rote bis rotbraune Hartdachdeckung auszuführen.
- In den anderen Baufeldern sind Dachneigungen zwischen 45° und 49° für die Wohngebäude zulässig. Die Dachdeckung kann hier als rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdachdeckung ausgeführt werden.
- Schleppe- und Giebelgauben sind zulässig, es sind die entsprechenden Paragraphen der Bauordnung einzuhalten (§§ 5 u. 31 BauO). In den Baufeldern 1a-1e sind ausschließlich Schleppegauben zugelassen. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Senkrechte Gaubenaußenwände müssen min. 1,5 m vom Ortgang der freien Giebelseite von der Giebelwand entfernt sein. In den Baufeldern 1a-1e ist auf der straßenzugewandten Seite ein Abstand von mindestens 1,25 m von der Brandwand des Nachbargebäudes zur senkrechten Außenwand der Gaube einzuhalten. Es sind nur Schleppegauben zulässig. Die Schleppegauben in den Baufeldern 1a-1e dürfen eine max. Fronthöhe (Differenz der Höhen der Schnittpunkte mit der Dachhaut) von 1.20 m und eine max. Länge von 3/5 der Hauslänge haben.

8.4 Nebengebäude, Garagen, Carports

Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung der Dachform, der Dacheindeckung und der Fassadenflächen dem Wohngebäude anzupassen. Carports dürfen ausschließlich als leichte Holzkonstruktion mit Flachdach erstellt werden. Die Dacheindeckung der Carports ist farblos, grau oder dem Haupthaus angepaßt zu erstellen.

8.5 Einfriedungen/Sichtflächen

- Einfriedungen, Pflanzen und Gehölze dürfen an Kreuzungen und Einmündungen im Bereich der Sichtflächen nicht höher als 0,7 m über OF Fahrbahn sein. Hochstämmige Bäume sind zulässig. Hecken über 0,7 m sind im Sichtflächenbereich nicht zulässig.
- Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend geschlossenen Mauern, einfachem Draht, Blech, Schilf oder Kunststoffplatten hergestellt werden.

8.6 Zufahrten

- Die Grundstückszufahrten dürfen nicht im Bereich der Sichtfelder angeordnet werden.

8.7 Bepflanzungen

- Alle nicht bebauten und durch Straßen und Wege befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- Die Berankung von baulichen Anlagen und Dachbegrünungen ist unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zulässig. Die Pflanzen sind artgerecht zu erhalten und bei Abgang ist in einem vertretbarem Zeitraum Pflanzersatz sicherzustellen.

- Die im Textteil B festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur sind zu beachten.
- Bei neu anzulegender Bepflanzung in privaten Gärten und auf öffentlichen Flächen ist auf Bäume und Sträucher der im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzliste zurückzugreifen.

8.8 Öffentliche Grünflächen

Als Hauptgrünflächen sind folgende Flächen vorgesehen:

Die Pflanz- und Grünfläche im östlichen Bereich der Siedlung als Abgrenzung zur Saaler Chaussee, für die Ausweisung öffentlicher Stellflächen und zur Bepflanzung als Sichtschutz.

Auf den Flächen für Erholung und Freizeit mit Kleinkinderspielgerät in der Mitte und dem Spielplatz im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Begünstigte dieser Flächen ist die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Im nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes (Gebiet 3) soll die Ursprünglichkeit der Landschaft um den Templer Bach wieder hergestellt werden.

Festlegungen dazu sind im vorliegenden Grünordnungsplan getroffen.

8.9 Straßen

- Die Straßen sind entsprechend den dargestellten Straßenquerschnitten auszuführen.
- Die Straßen (Typ B und C) gehören zum verkehrsberuhigten Bereich, mit gleichberechtigtem Fußgänger-, Radfahr- und Kraftfahrzeugverkehr.
- Die Straßen im neu zu bebauenden Bereich werden im Zuge der Erschließung der Grundstücke ausgebaut. Für den Ausbau der Anlieger- und Erschließungsstraßen im bereits bebauten Bereich gibt es zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und den Anwohnern gesonderte Abstimmungen. In diesen Bereichen wird nur mit Zustimmung der Bürger eine Änderung des bestehenden Zustandes veranlasst.

8.10 Schallschutz

- Für das Baufeld 1, westlich der Saaler Chaussee, ist eine Fläche (Lärmpegelbereich III) für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingegrenzt.
- In den folgenden Baugebieten sind besondere Maßnahmen in bezug auf die Auslegung der Außenbauteile, zu Einhaltung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109, erforderlich.

Lärmpegelbereich III: - Baufelder 1d, 1b und 1a
 Lärmpegelbereich II : - nordöstlich der K.-Liebknecht-Str.
 Baufelder 1a und 5b
 - östlich des A.- Bebel-Platzes
 Baufeld 1b
 - südlicher Teil des Baufeldes 2

Für diese Gebiete ist bei Neu- bzw. Umbauten die Einhaltung des erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaßes $R'_{w,res}$ in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel bei 20% Fensterflächenanteil für den

Lärmpegelbereich II mit $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ und

Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

gemäß DIN 4109/Tab.24 -Schallschutz im Hochbau- vorgeschrieben.

Bei Neu- und Umbauten sollte in diesen, durch erhöhte Schallimmission, betroffenen Bereichen die Grundrißlösungen so gestaltet werden, daß sensible Wohnbereiche (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Grundlage der Festlegungen sind:

- DIN 18005 Teil 1 (allg. Wohngebiet / Außenlärm-Beurteilungspegel
-Tag = 55 dB-)
- DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau
- Schallimmissionsprognose GP 291/98

9. Kosten und Finanzierung

9.1 Aufwandsverteilung

9.1.1 Erschließung des neuen Baugebietes

Für den Neubau von Straßen, Wegen, Plätzen einschließlich der Gehwege, Radwege, Parktaschen, Beleuchtung, Begrünung, Straßenentwässerung, Fußwege, Parkflächen für den ruhenden Verkehr, und Grünanlagen, werden Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 2 BauGB erhoben. Dabei werden von den tatsächlich hierfür aufgewandten Kosten, 10% von der Stadt Ribnitz-Damgarten getragen. Der restliche Aufwand wird nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten auf die Grundstücke des neu erschlossenen Gebietes umgelegt. Der Aufwand für die Entwässerung wird über einen einmalig zu erhebenden Kanalanschlußbeitrag für Schmutz/Regenwasser beim AWZV gemäß Satzung abgegolten.

Der Aufwand für die Bewässerung wird über einen einmalig zu erhebenden Baukostenzuschuß Trinkwasser, bei der Boddenland GmbH abgegolten, ebenso der Aufwand für die Elektroversorgung durch einen Baukostenzuschuß für Strom, durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Bei der Versorgung der Grundstücke mit Erdgas, durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, sind die Kosten durch die Anschlußbeitragssatzung geregelt.

9.1.2 Ausbau des bestehenden Baugebietes

Spätestens bei Anschluß an die Ver- und Entsorgungsleitungen fallen Anschlußbeiträge oder Baukostenzuschüsse wie in Punkt 9.1.1 aufgeführt, auch für bereits bebaute Grundstücke, gemäß geltenden Satzungen an, sofern diese nicht bereits entrichtet wurden.

Sollte sich in dem Zusammenhang gemäß Punkt 7.3.1 die überwiegende Mehrheit der Anwohner im betreffenden Wohngebiet für einen Ausbau der Straße entscheiden, so wird die Stadt Ribnitz-Damgarten gemäß der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Ribnitz-Damgarten die dort im § 4 aufgeführten Anteile des Aufwandes tragen. Der verbleibende Aufwand des Ausbaus wird dann auf die Grundstücke an den ausgebauten Straßen verteilt.

9.1.3 Kostenschätzung

für den vorhandenen Bereich

Straßen, Wege, Plätze	581.000,00 DM
Gas- und Wasserversorgung	-,- DM
Abwasserentsorgung, Entwässerung	713.000,00 DM
Elektroenergieversorgung	-,- DM
Bepflanzung und Spielanlage	237.500,00 DM
Kosten für Planung, Vermessung, Überwachung	90.000,00 DM

Gesamt-Erschließungsaufwand Netto	1.621.500,00 DM
16,0 % MwSt	259.440,00 DM
Erschließungsaufwand Brutto	1.880.940,00 DM
	=====

9.1.4 Kostenschätzung
für den neu zu erschließenden Bereich

Straßen, Wege, Plätze	851.000,00 DM
Gas- und Wasserversorgung	218.000,00 DM
Abwasserentsorgung, Entwässerung	1.057.300,00 DM
Elektroenergieversorgung	250.000,00 DM
Bepflanzung und Spielanlage	400.000,00 DM
Kosten für Planung, Vermessung, Überwachung	400.000,00 DM

Gesamt-Erschließungsaufwand Netto	3.176.300,00 DM
16,0 % MwSt	508.208,00 DM
Erschließungsaufwand Brutto	3.684.508,00 DM
	=====

9.1.4 Kostenschätzung
für den gesamten Bereich

Erschließungsaufwand Brutto für den vorhandenen Bereich	1.880.940,00 DM
Erschließungsaufwand Brutto für den neu zu erschließenden Bereich	+ 3.684.508,00 DM
Gesamtaufwand	5.608.020,00 DM
	=====

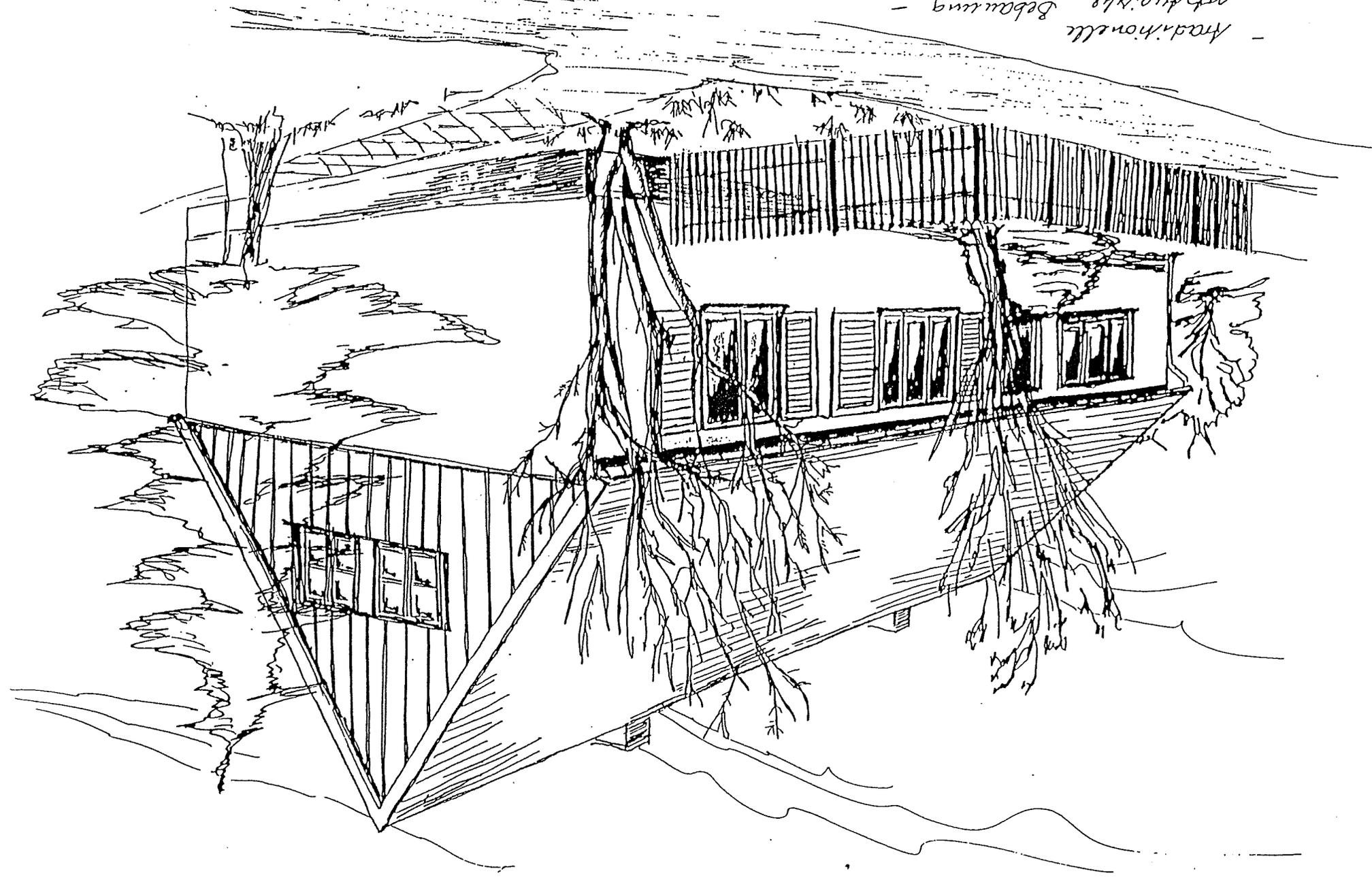
10. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des § 8 (2) BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.
Der Bebauungsplan ist aufzustellen, da er für die Entwicklung der städtischen Infrastruktur sowie zur Ausweisung von Wohnbauland dringend erforderlich wird.

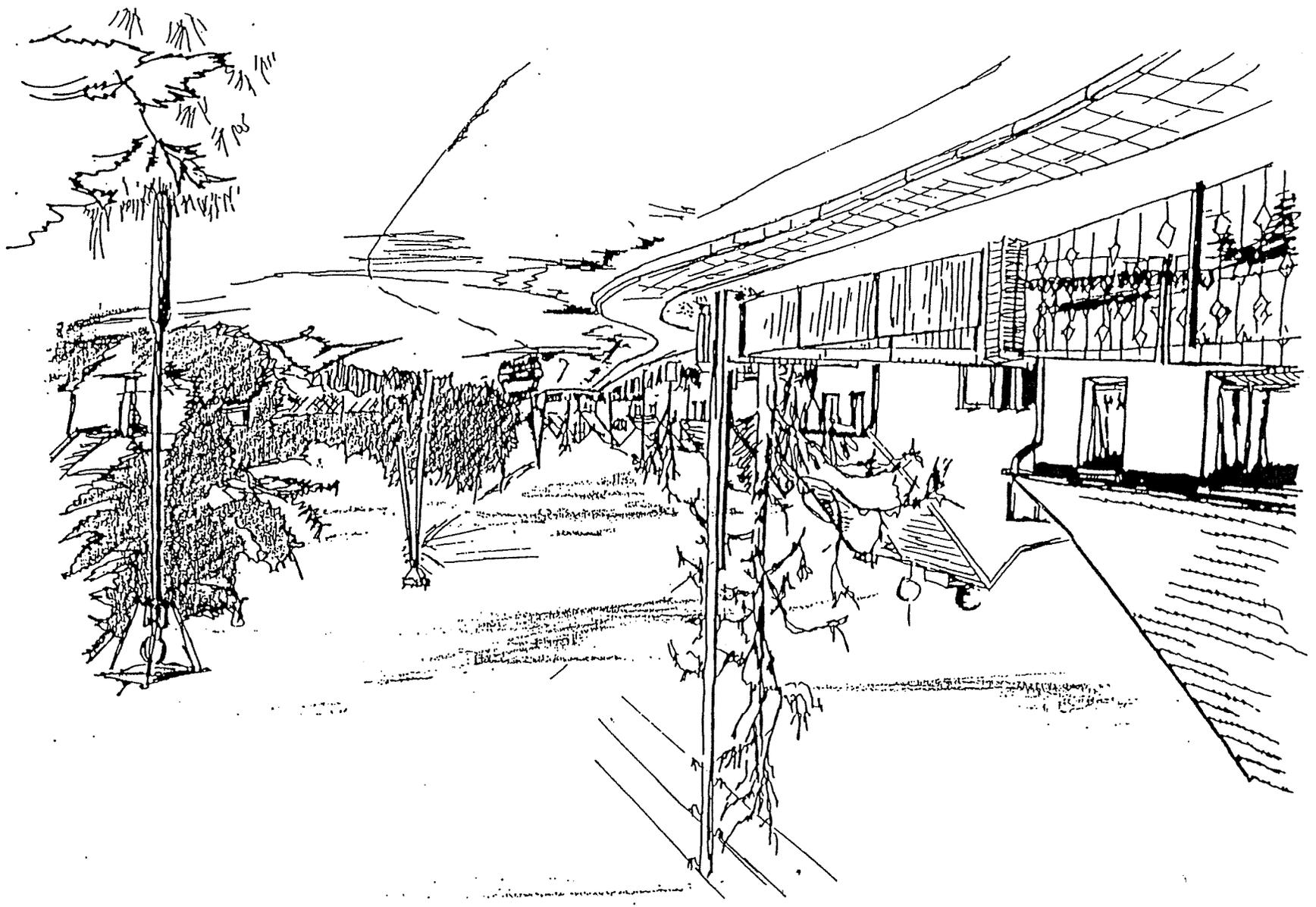
Ribnitz-Damgarten, den 08. JUNI 1998

.....
(Borbe)

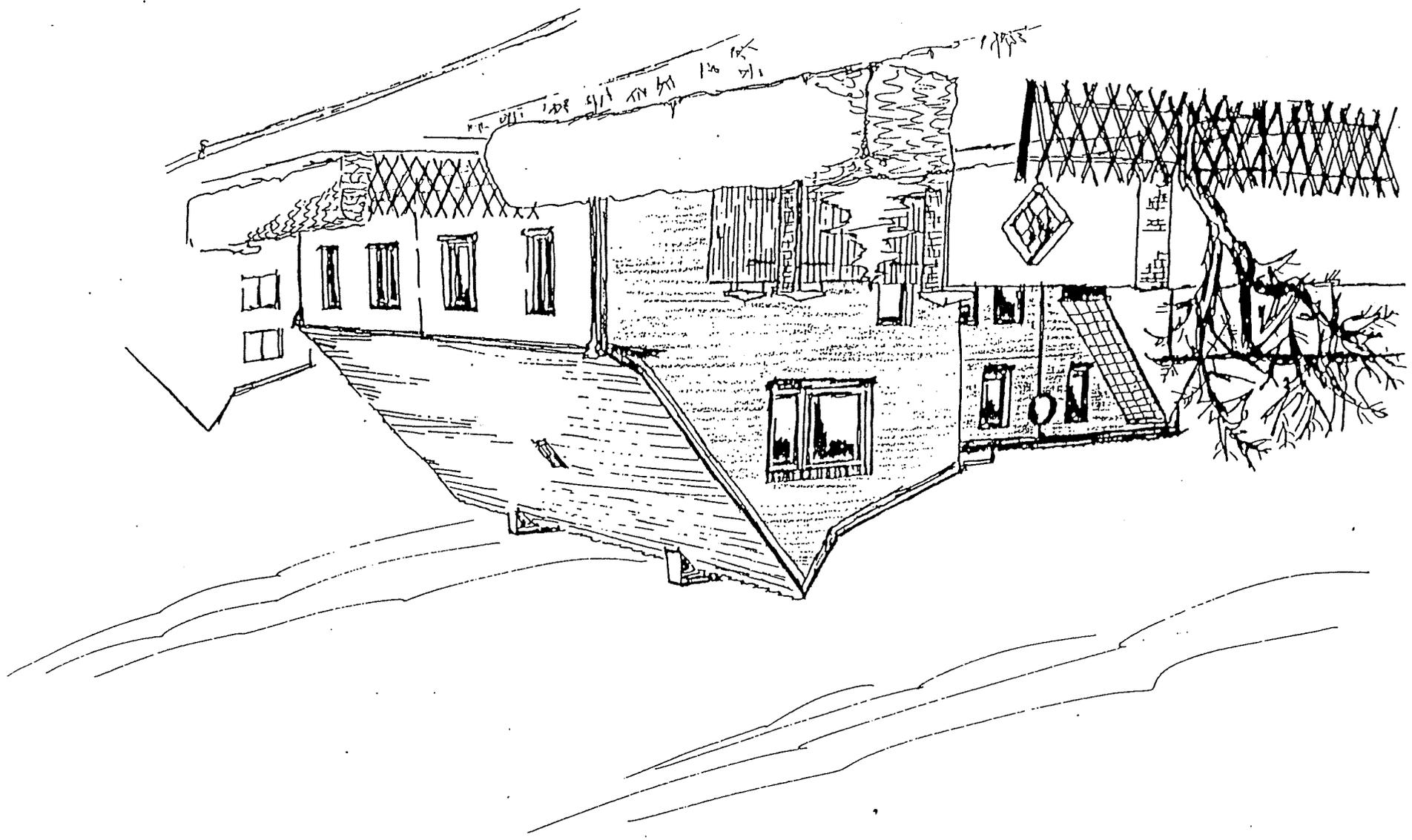
- Traditionelle
orthodoxe
Bebauung -

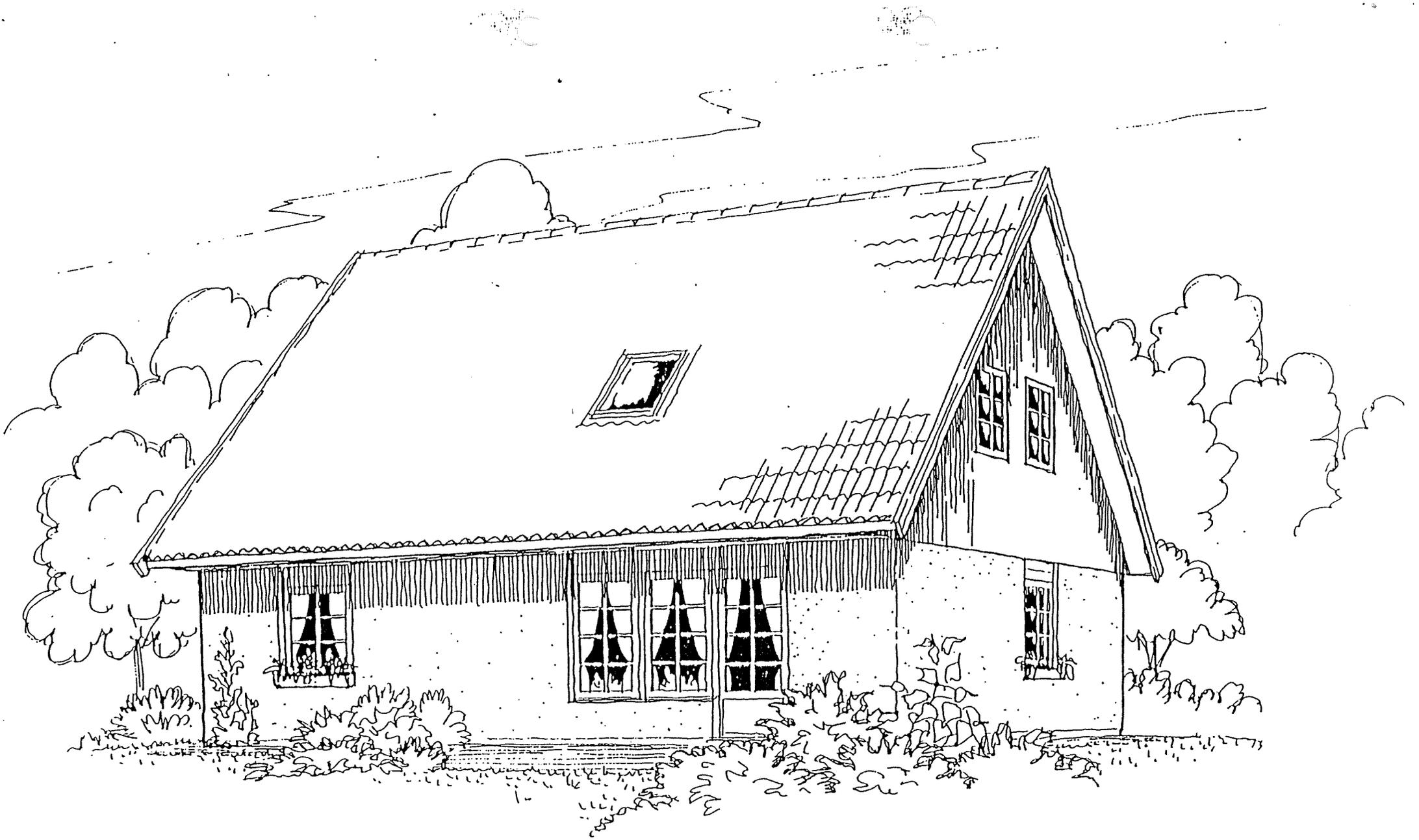


- typischer Straßenzug mit
- einseitige Bebauung -



- gekalkterisch in Beschädigung
Erweiterung der Balken der
Doppelkammer -

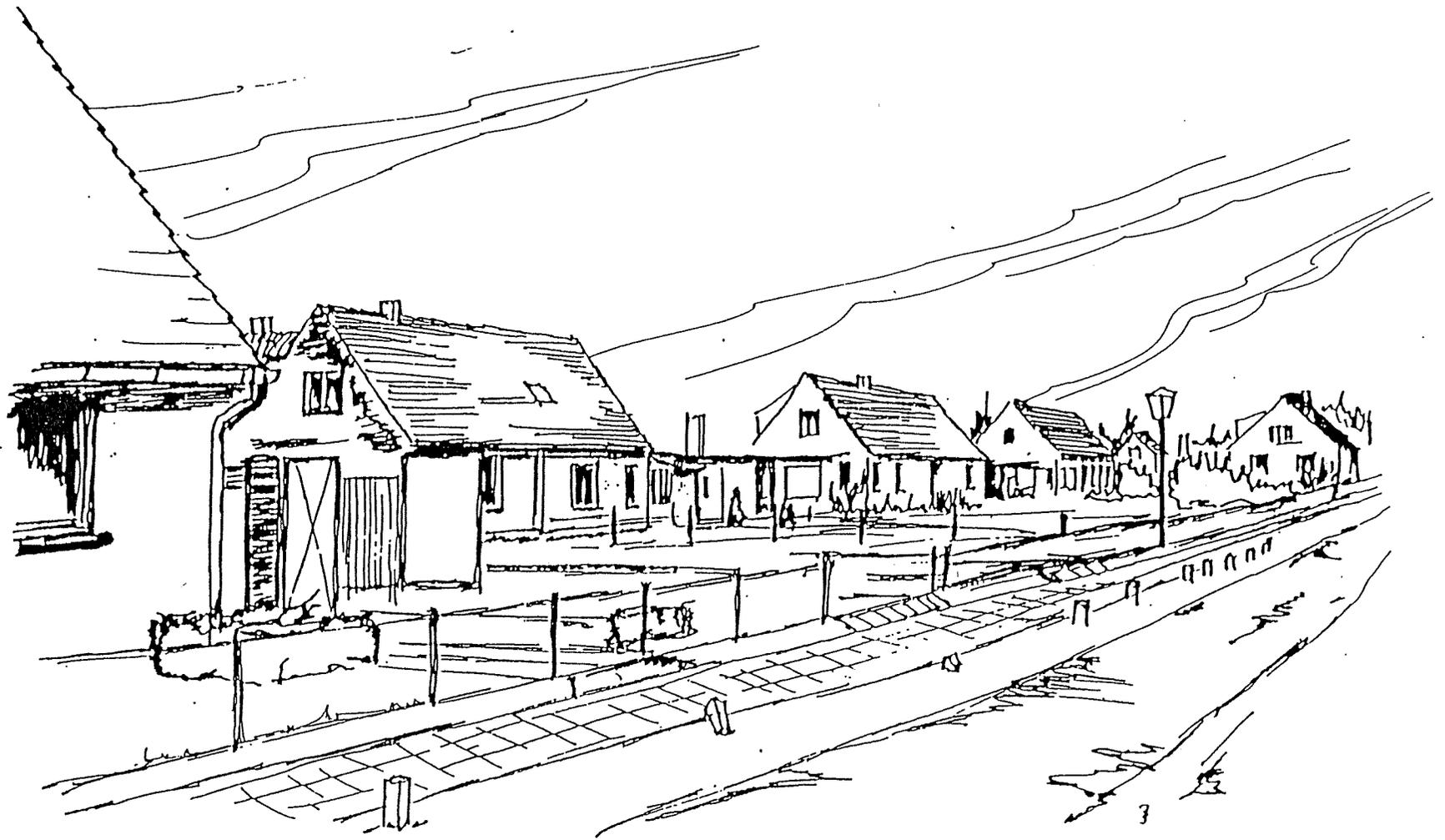




- mögliche Hausform -



- Traditionelle Giebelgestaltung -



- bauliche Aufwicklung am Ende der
Karl - Lübke - Straße -

- Kani's Ansicht des Doppelhauses -

