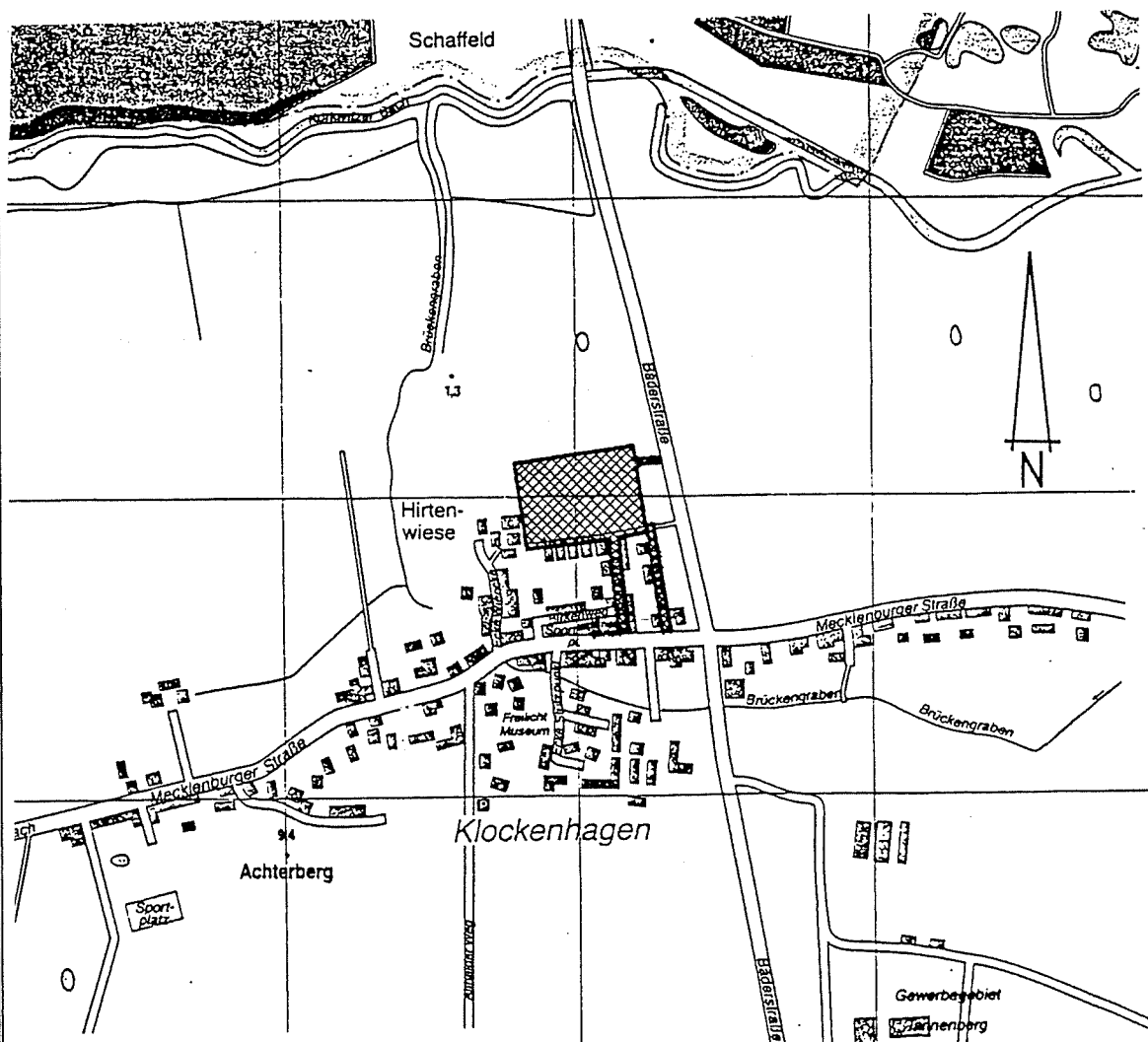


Begründung

I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Katenfeldweg, OT Klockenhagen



Übersichtsplan - M 1:10000

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Beschlußfassung	3
1.2	Technische Grundlagen	3
1.3	Erfordernis der Änderung	3
2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Baugebiet	4
5.	Lage des Plangebietes	4
6.	Bodenverhältnisse	5
7.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
8.	Gründe der Aufstellung sowie Ziele und Zweck der Planung	5
9.	Inhalt der Planung	5
9.1	Gestaltung des Baugebietes	5
9.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
9.3	Festsetzung über die Nutzung der Grundstücke	6
9.4	Infrastruktur und Einrichtungen	6
9.5	Verkehrerschließung	6
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
10.1	Elektroenergieversorgung	7
10.2	Straßenbeleuchtung	7
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung	8
10.5	Feuerlöscheinrichtung	8
10.6	Fernmeldeeinrichtung	8
10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	8
10.8	Abwasserbeseitigung	9
10.9	Müllbeseitigung	9
11.0	Denkmale, Bodenfunde und Altlasten	9
12.0	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
	Planfestsetzung: Naturhecke und Schallschutzwall	10
	Planfestsetzung: Naturhecke - Randbepflanzung des Grabens	10
	Planfestsetzung: Solitärbaumpflanzungen	11
13.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11
14.	Auswirkung der Planung / Immissionsschutz	12
15.	Kostenschätzung	12

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Beschlußfassung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 18. Juni 1997 beschlossen, die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Wohnbebauung Katenfeldweg, OT Klockenhagen, aufzustellen.

1.2 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Brekenfelder vom 16. Oktober 1992 sowie eine Flurkarte, welche den katastermäßigen Bestand der Grundstücksgrenzen rechtskräftig durch das Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchamt, Liegenschaftsdienst Außenstelle Ribnitz-Damgarten vom 12. März 1993 darstellt, verwendet.

1.3 Erfordernis der Änderung

Der mit Datum vom 20. November 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohnbebauung Katenfeldweg, OT Klockenhagen wird mit folgender Begründung geändert:

Das östlich liegende Flurstück 95/6, ursprünglich als Planstraße B (nördlicher Teil) ausgewiesen, befindet sich nicht im Besitz des Investors. Ein Zugriff ist in absehbarer Zeit nicht möglich, das Plangebiet verkleinert sich um diese Fläche.

Mit Verkleinerung des Gebietes werden die Verkehrsflächen verringert und unter Beibehaltung der Grundflächenzahl und einer aufgelockerten Bauweise eine günstigere Zuordnung der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen ermöglicht. Der ursprünglich im mittleren Südteil vorgesehene Fußgängerweg wird für die Erschließung der Wohnbebauung als Planstraße A mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebildet. Diese Festsetzung beabsichtigt, daß die Anliegerstraße so gestaltet wird, daß alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt die Verkehrsfläche nutzen können. Das Regelprofil der Planstraße A wurde nach dem Mischprinzip gestaltet, d.h. daß Fahrbahn und Gehweg nicht durch ein Bord abgegrenzt sind. Lediglich zwei verschiedene Fahrtöne der Pflasterung geben eine Benutzungsorientierung.

Die Planstraße A erhält an ihrer Ostseite einen Wendehammer und an der Westseite einen Wendepplatz.

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung sind im Hinblick auf Fassadengestaltung, Dachneigung, Traufhöhen und Nebengebäude großzügiger zu formulieren. Die ursprünglichen Festsetzungen ließen keinen Freiraum für eine architektonische Gestaltungsindividualität. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Der anfallende Aushubboden wird zur Errichtung eines Schallschutzwalles herangezogen, damit entfällt die Schallschutzwand. Die Bepflanzung des Schallschutzwalles schafft bessere ökologische Bedingungen. Gleichzeitig wird mit einer durchgehenden Anordnung des Schallschutzwalles die Schallschutzfunktion gegenüber der Ursprungsfassung verbessert.

Der Bedarf eines Kinderspielplatzes ist in diesem Gebiet nicht vordringlich gegeben, da Spielmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken bestehen. Außerdem befindet sich südlich des Standortes ein Spiel- und Sportplatz.

Das Regenrückhaltebecken, welches in Verbindung mit den Gräben steht, wird in seiner Dimensionierung auf die ursprüngliche Fläche des Kinderspielplatzes ausgedehnt. Es wird an einer natürlichen Feuchtstelle, an der sich das Oberflächenwasser sammelt, festgesetzt. Weiterhin wird die Dachentwässerung der Einfamilienhäuser dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenrückhaltebecken bleibt nach seiner Fertigstellung weitgehend unberührt, so daß sich ungestört eine heimische Flora und Fauna entwickeln wird. Die Ausbautiefe wird örtlich festgelegt, muß aber im max. Bereich mindestens eine Wassertiefe von 1,50 m aufweisen, um

ein frostsicheres Überwintern der Fauna zu gewähren. Das nördliche Ufer wird als Flachwasserzone ausgebildet.

Die Ansiedelung einer üppigen Artengemeinschaften wird durch optimale Lichtverhältnisse stark beeinflusst, d.h. daß die Südseite des Beckens ausreichend von aufkommenden Gehölzen freigehalten werden muß.

Die genannten Bauvorhaben widersprechen den Festsetzungen des mit Datum vom 20. November 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26, der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Katenfeldweg“, OT Klockenhagen.

An der Verwirklichung der I. Änderung des Bauvorhabens besteht ein öffentliches Interesse, weil sich an den bereits festgesetzten Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 26 nichts ändert, d.h. das lediglich Veränderungen für das städtebauliche Erscheinungsbild vorgenommen werden. Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 7. Januar 1998 wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der vorliegenden Fassung der I. Änderung zugestimmt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der im Planverfahren befindlichen I. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Klockenhagen

• Flur 1

Flurstücke

44tlws.; 75/3tlws.; 75/5; 87/2; 87/13tlws.; 87/30; 94/2tlws.; 95/3; 95/4; 95/5;
95/6tlws.; 208tlws.; 213tlws.; 214/2tlws.

• Flur 2

Flurstück

69tlws.

5. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Norden der Ortslage des Ortsteiles Klockenhagen der Stadt Ribnitz-Damgarten, auf dem Feld Wiencke. Er ist mit dem in Aussicht gestellten Flurstück 75/6 identisch und begrenzt durch:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch einen Feldweg mit angrenzender Bebauung
- im Osten durch die westliche Grenze der Verlängerung des Katenweges

Zur Sicherung und Nachweis der verkehrlichen Erschließung wurden die südlich abgehenden Verkehrsanbindungen in den Geltungsbereich einbezogen.

6. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens wurden nicht gemacht. Durch die angrenzende Bebauung wird aber davon ausgegangen, daß der Boden für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet ist.

Das Baugebiet ist eben und fällt von ca. 4,90 m an der südwestlichen Ecke, gleichmäßig auf ca. 2,50 m über HN in nordöstlicher Richtung ab.

7. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Baugebiet befindet sich auf einer am nördlichen Ortsrand gelegenen, zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Plangebiet schließt an vorhandener, eingeschossiger Einfamilienhausbebauung mit dörflichen Charakter an, ohne die gedachte nördliche Grenzlinie der westlich gelegenen Bebauung (ein Bauernhof und Wirtschaftsgebäude) zu überschreiten. Ein durch die Gemeinde erworbener Feldweg zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sichert die Erschließung ab.

Die um Klockenhagen befindliche landwirtschaftliche Nutzungsstruktur wird durch intensive Agrargebiete gekennzeichnet. Dadurch ist die Natur und Landschaft ausgeräumt und artenarm. Die Fläche stellt sich deshalb mit einem geringen ökologischen Wert dar. Durch den Naturschutz geschützte Flächen gibt es nicht.

Landschaftsprägendes Element ist neben der dörflichen Bebauung im Süden der freiwachsende Gehölzstreifen entlang der östlich gelegenen Landstraße nach Dierhagen, außerhalb des Baugebietes. Der geschlossene Waldbestand der Rostocker Heide bildet nördlich und westlich den Abschluß der Ackerlandschaft. Der Körkwitzer Bach mit seinen südlich vorgelagerten Feuchtwiesen ist in ca. 600 m Entfernung die natürliche Vorflut.

8. Gründe der Aufstellung sowie Ziele und Zweck der Planung

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes an diesem Standort 23 Einfamilienhäuser errichtet.

Das in der Nähe befindliche neu erschlossene Gewerbegebiet von Ribnitz-Damgarten(ca. 1,0 km) bringt weiterhin gute Voraussetzungen zu einer zügigen Bebauung mit.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt und eine bauliche Verdichtung des Baugebietes verhindert werden. Insbesondere soll dadurch der Charakter des Ortsbildes erhalten und die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden.

9. Inhalt der Planung

9.1 Gestaltung des Baugebietes

Ausgehend von dem vorhandenen Birkenweg wurde in dessen nördlichen Verlängerung eine Stichstraße (Planstraße A) für die Bebauung der zweiten und dritten Reihe angelegt.

Während die Südrandbebauung zur Mitte hin eine Straßenraumerweiterung erhält, um strenge Baufluchten zu vermeiden, folgt die Bebauung der Südseite des Wohnweges dessen geschwungenem Verlaufes. Die Nordrandbebauung gewährleistet einen lockeren Übergang zur offenen Landschaft.

Entlang der Nordgrenze verläuft ein Graben, welcher in ein mittig gelegenes Regenrückhaltebecken entwässert.

9.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Fläche des Baugebietes insgesamt	:	24.000,0 m ²
davon:		
- Grundstücksflächen insgesamt	:	18.000,0 m ²
- max. überbaubare Fläche	:	3.600,0 m ²
- Verkehrsfläche	:	5.000,0 m ²
- Schallschutzwall	:	1.100,0 m ²
- Wasserflächen	:	1.000,0 m ²
- private Grünfläche & Garten	:	12.600,0 m ²
- private Gehölzfläche	:	700,0 m ²

9.3 Festsetzungen über die Nutzung der Grundstücke

Das Baugebiet ist westlich der querenden Straße und südlich der Planstraße A als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die nordöstlich verbleibende Baugebietsfläche ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Räume für freie Berufe nach § 13 Bau NVO sind im WR und WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Auf der Wohnbaufläche wird eine eingeschossige Wohnbebauung mit Dachausbau in offener Bauweise zugelassen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die eingemaßten Baulinien und ihre angezeigte Parallelität zur Grundstücksgrenze sind zwingend.

Die Grundflächenzahl (GFZ) 0,2,
Sockelhöhe < 0,45 m über OK Verkehrsfläche Fahrbahn,
Traufhöhe 3,5 m über OK Gelände,
Baufeld I, II Satteldach, Dachneigung: 40 - 50°,
Baufeld III, IV Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung: 40 - 50°,
Baufeld V- VII Krüppelwalmdach, Dachneigung: 45 - 50°,
Krüppelwalm 50 - 55°.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken sicherzustellen. Carport's sind zulässig.

9.4 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Im Ortsteil Klockenhagen sind eine Post, ein Kleinladen für Dinge des täglichen Bedarfes und ein Kindergarten vorhanden. Die Schule ist in Ribnitz-Damgarten, wo weitere Einrichtungen die Versorgung des Baugebietes absichern.

Der öffentliche Personenverkehr erfolgt in Klockenhagen über die Busstrecke Warnemünde - Ribnitz-Damgarten und über den Haltepunkt der Bahnverbindung Rostock - Stralsund in Altheide.

9.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Dorfstraße (L 22, Verbindung Ribnitz-Damgarten - Graal Müritz) über den Katenweg. Es wird ein Ringverkehr eingerichtet. Die Einfahrt erfolgt über den Katenweg mit Richtungsverkehr zum Wohngebiet. Die Ausfahrt über die Planstraße D mit Richtungsverkehr zur Dorfstraße (L 22). Die Auffahrt auf die L 22 als Linksabbieger ist damit nur von der parallel zum Katenweg

verlaufenden Straße (Planstraße D) möglich, um bei auftretenden Staus an der Kreuzung Dierhagen - Altheide durch den weiteren Abstand das Linksabbiegen ohne größere Behinderung zu gewährleisten. Die Knotenpunktfolge mit Abständen von ca. 80,0 m wird als ausreichend eingeschätzt.

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen vorhandenen auszubauenden Feldweg für die Südrandbebauung sowie über einen neu zu errichtenden Wohnweg für die zweite und dritte Reihe. Der neu zu errichtende Wohnweg verläuft in der Verlängerung der Planstraße D und trennt sich nördlich in zwei Stichstraßen. Er hat eine 5,25 m breite Mischfläche, flankiert von einem 1,75 m breiten Grünstreifen ost- bzw. nordseitig und endet in einem Wendekreis im Westen und einem Wendehammer im Osten.

Die Ausführungen der Straßen sind gemäß den Regelprofilen auf der Planzeichnung auszubilden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrsicht und Annäherungssicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken mit 1 bis 2 Stellplätzen pro Wohnung nachzuweisen. In den Vorgärten sind Stellplätze nicht zulässig. Für den Besucherverkehr bestehen keine Forderungen bei Einfamilienhäusern, so daß ein Nachweis entfällt.

Die Empfehlung, die erforderlichen Stellplätze als öffentliche Parkplätze zusätzlich zu errichten, wird entlang der Planstraßen beachtet. In der Planstraße C werden entlang des nördlichen Randes öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Behindertenstellplätze werden auf Antrag reserviert.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der HEVAG gewährleistet. Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im Plangebiet möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der HEVAG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE o 100/0 298 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der HEVAG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der HEVAG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen. Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die HEVAG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlußbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet. Der Erschließungsträger wird laut AVB Eit V an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuß) beteiligt.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist die Straßenbeleuchtung anzulegen. Es sind

insektenschonende Lampen bzw. entsprechendes Licht zu verwenden (§ 1 Absatz 5 Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatSchG § 2 Absatz 10).

10.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluß erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz. Der Anschlußpunkt an das vorhandene Netz muß mit dem Versorgungsträger noch abgestimmt werden.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Fläche (Planstraße A) ist unbedingt darauf zu achten, daß sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie z.B. Feuerwehr und Rettungsdienst schnell und der Zweckbestimmung entsprechend, ungehindert auf dem vorgesehenen Anfahrtsweg fortbewegen können.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGr SuN Klp, Zum Klärwerk 2, 18147 Rostock/ Überseehafen, so früh wie möglich, mindestens aber acht Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Gleichzeitig beabsichtigt die Telekom, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung, ihr Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen.

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Es ist vorgesehen, das unbelastete Regenwasser der Dach- und Grundstücksflächen über ein Rohrleitungs- bzw. Grabensystem in einem Regenrückhaltebecken am nördlichen Bebauungsrand abzuführen. Durch Verdunstung und Versickerung soll es so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah ausgebaut. Eine Versickerung durch Schächte ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Das Regenwasser des Wohnweges und der äußeren Erschließungsstraßen soll durch Verwendung von durchlässigen Materialien ebenfalls versickern und so dem Wasserkreislauf am Ort erhalten bleiben. Dies ist mit dem Naturschutz und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

10.8 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Die Anbindung an die Kanalisation erfolgt an die Abwasserdruckleitung, welche entlang der Straße Dierhagen - Klockenhagen verläuft. Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

10.9 Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Die Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Die Planstraßen weisen eine genügende Fahrschulbreite auf, so daß sie problemlos von den Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden können. Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

11.0 Denkmale, Bodenfunde und Altlasten

Das künftige Baugebiet ist denkmalverdächtig. Bekannte Denkmale gibt es im Bebauungsgebiet nicht. Alle Einzelbaumaßnahmen sind damit meldepflichtig. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vor Beginn verbindlich, schriftlich anzuzeigen. Bodenfunde der Ur- und Frühgeschichte sind als Bodendenkmale dem Kreisbodendenkmalpfleger meldepflichtig und durch den Finder oder Verantwortlichen zu sichern. Dies können neben Gegenständen auch Holzkohleansammlungen und Bodenverfärbungen sein.

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

12.0 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen.

Auf der vorher monokulturell landwirtschaftliche bewirtschafteten Fläche, die der Erosion ausgesetzt war, entsteht eine durchgrünte Wohnbebauung mit einer großen Anzahl von Laubbäumen und Gehölzen. Dadurch wird das Mikroklima verbessert, Vögel und Wirbellose werden unterschiedlichen Lebensraum vorfinden und der Naturhaushalt, speziell der des Wassers, wird durch die offene Wasserhaltung bewahrt.

Mit der beabsichtigten Bebauung soll eine gezielte Aufwertung des Standortes vorgenommen werden. Da durch die Verkehrserschließung und durch die Bebauungen wertvolle Bodenfläche versiegelt wird, soll durch Pflanzungen von Solitärbäumen, Hecken und Bodendeckern, das Anlegen von Rasenflächen und durch eine „ökologische Pflasterung“ der Fahrbahnen und Stellflächen, die Versiegelung gemildert werden. Die geplante Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (Wohnbebauung 0,2) und der ausgewiesenen Erschließungsfläche. Die geringe GFZ und der Einsatz durchlässiger Materialien der Verkehrsbefestigungen bewahrt die Überlebensfähigkeit der Mikroorganismen im Boden, als Grundlage des Lebens von Flora und Fauna.

Das Baugebiet ist naturnah, vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Sommerblumen und Stauden zu bepflanzen. Die Vorgärten sind zur geschlossenen Gestaltung des Straßenraumes durchgehend mit Rasen anzusäen. Mit

dem Einsatz von einheimischer Vegetation wird die Erhaltung unserer natürlichen Umwelt, als Lebensgrundlage des Menschen gefördert.

Die Einbindung in die Landschaft soll durch die ungeordnet wirkende, lockere Nordrandbebauung und die durchgrüneten Freiflächen erreicht werden.

Die Einzelbaumpflanzungen sind in der Satzung Teil A ausgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzung im Textteil des B - Planes aufgenommen.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

Die vorgesehenen Gehölzarten sind entsprechend den folgenden Pflanzlisten festgesetzt worden:

Planfestsetzung: Naturhecke und Schallschutzwall

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Stück
Acer campestre	Feld- Ahorn	Heister 2x verpflanzt	50
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt	50
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Strauch 3- triebig	100
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	50
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	50
Malus sylvestris	Wild- Apfel, Holz- Apfel	Strauch 3- triebig	50
Prunus avium	Vogel- Kirsche	Heister 2x verpflanzt	75
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch 3- triebig	100
Pyrus pyraeaster	Wild- Birne, Holz- Birne	Strauch 3- triebig	50
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	Strauch 3- triebig	50
Rosa canina	Hunds- Rose	Strauch 3- triebig	100
Rosa rubiginosa	Wein- Rose	Strauch 3- triebig	75
Rosa tomentosa	Filz- Rose	Strauch 3- triebig	75
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	125
Rubus idaeus	Himbeere	Ausläufer 2-jährig	125
Salix caprea	Sal- Weide	Strauch 3- triebig	100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	100
Sorbus aria	Mehlbeerbaum	Heister 2x verpflanzt	50
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	75
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	100
Stückzahl gesamt:			1550
=====			

Planfestsetzung: Naturhecke - Randbepflanzung des Grabens

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Stück
Acer campestre	Feld- Ahorn	Heister 2x verpflanzt	10
Alnus glutinosa	Schwarz- Erle	Heister 1x verpflanzt	10
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Strauch 3- triebig	20
Malus sylvestris	Wild- Apfel, Holz- Apfel	Strauch 3- triebig	10
Prunus avium	Vogel- Kirsche	Heister 2x verpflanzt	10
Prunus padus	Trauben- Kirsche	Strauch 3- triebig	10
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch 3- triebig	20
Pyrus pyraeaster	Wild- Birne, Holz- Birne	Strauch 3- triebig	10
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	Strauch 3- triebig	10
Rosa canina	Hunds- Rose	Strauch 3- triebig	10

Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	20
Rubus idaeus	Himbeere	Ausläufer 2-jährig	20
Salix caprea	Sal- Weide	Strauch 3- triebig	20
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	20
Sorbus aria	Mehlbeerbaum	Heister 2x verpflanzt	10
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	10
Ulmus carpinifolia	Feld- Ulme	Heister 2x verpflanzt	10
Stückzahl gesamt:			230
=====			

Planfestsetzung: Solitärbaumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanz-ort	Höhe in m	Qualität	Stück
Acer platanoides „Reitenbachii“	Spitz- Ahorn	I	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	10
Betula pendula	Sand- Birke	II	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 14/ 16 cm	7
Fraxinus ornus	Blumen- Esche	III	bis 10	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 14/ 16 cm	7
Prunus mahaleb	Weichsel- Kirsche	IV	bis 6	Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 2,0 bis 2,5 m hoch	7
Salix alba	Silber- Weide	V	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	7
Tilia cordata	Winter- Linde	VI	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	21
Stückzahl gesamt: 59					
=====					

13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen auf der Grundlage des Erschließungsvertrages nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten über.

14. Auswirkungen der Planung / Immissionsschutz

Immissionen durch den Verkehr mit Lärm und Staub, besonders in den Sommermonaten, sind mit der überörtlichen Straße Dierhagen - Ribnitz-Damgarten vorhanden. Sie werden abgemildert durch vorhandene Heckenbepflanzung an der Straße.

Aufgrund der Aussagen des schallschutztechnischen Gutachtens wird ein Schallschutzwall entlang der östlichen und teilweise an der nördlichen Plangebietsgrenze errichtet. Die Höhe beträgt 3,0 m über OK Planstraße A.

Laut Schalltechnischen Gutachten wurde der Lärmpegel an den straßenseitigen Fassaden der ersten Hausreihe, entlang der Landstraße zum Fischland, 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.

Die östlichen Fassaden von zwei Häusern liegen im Lärmpegelbereich III. Die Schlafzimmer der betroffenen Häuser sind auf der schallabgewandten Hausseite einzuordnen. Die restlichen Häuser müssen den Anforderungen des LPB II genügen. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, die Terrassen der östlichen Häuserreihe auf der schallabgewandten Seite zu errichten.

Weitere Immissionen, besonders an den östlichen Häusern, durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, insbesondere durch Staub, sind jahreszeitlich begrenzt und der dörflichen Lage zuzuschreiben. Durch die geplante Vernetzung der Grünflächen (Rand- und Schutzpflanzungen), ist mit einem weiteren Schutz zu rechnen.

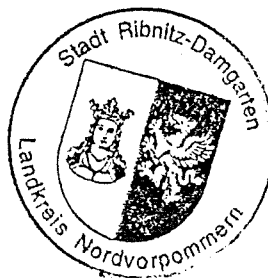
Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau	: 601.000,- DM
02	Wasserversorgung	: 87.000,- DM
03	Schmutz-/ Regenentwässerung	: 206.900,- DM
04	Straßenbeleuchtung	: 120.500,- DM
05	Grünanlagen	: 40.000,- DM
06	Nebenkosten	: 127.000,- DM
Gesamtsumme (brutto)		1.182.400,- DM =====



Borbe
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, den 25. März 1998