

# Begründung

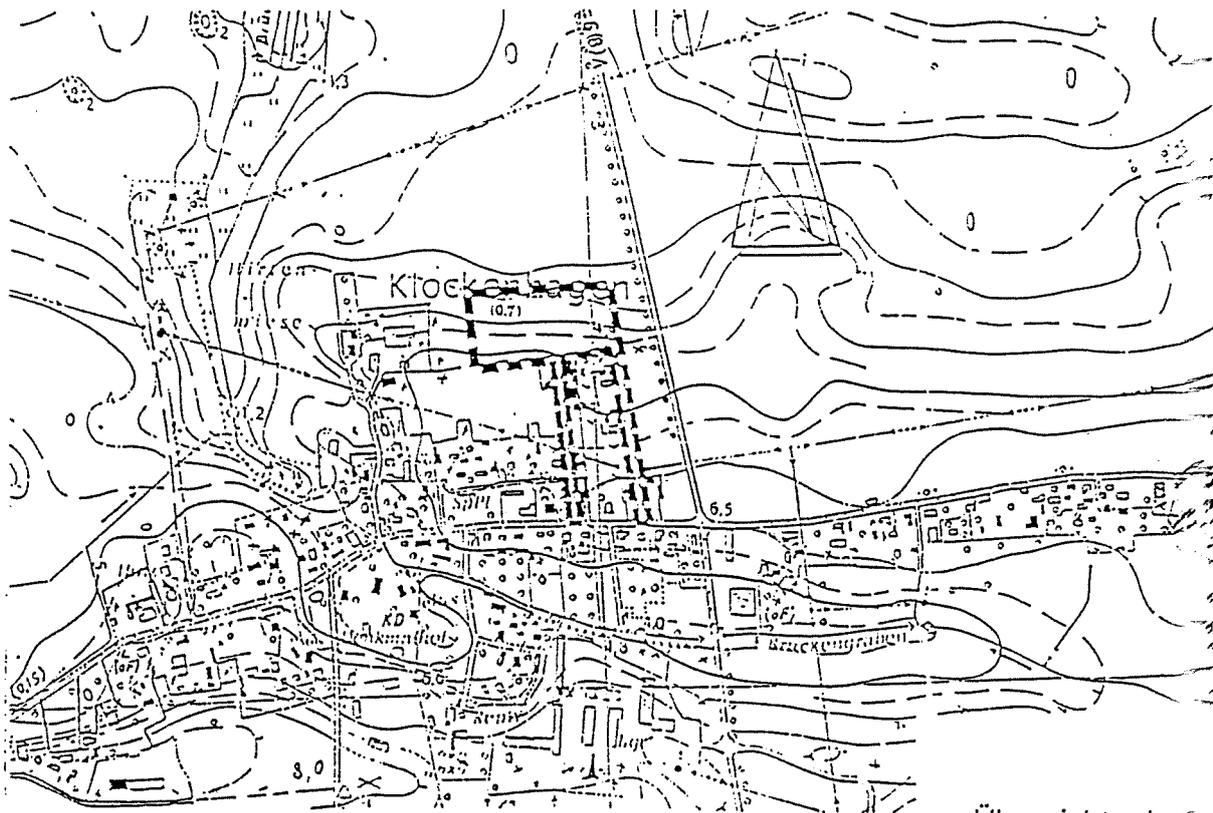
zum Bebauungsplan Nr. 26

der Wohnbebauung Katenfeldweg

des Ortsteiles Klockenhagen der Stadt Ribnitz - Damgarten

Geltungsbereich: Klockenhagen, Flur 1, Teilstück aus Flurstück 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



Übersichtsplan  
M 1 : 10.000

Architektur- und Planungsbüro für Stadt- und Ortsentwicklung  
Landschaftsgestaltung, Landespflege, Gartendenkmale und Umweltschutz

Dipl.Ing. Karl C. Pawlowski  
Poststraße 8a, 18119 Warnemünde

Tel. 0381 / 5 12 33

## Inhaltsverzeichnis

---

- 1.0 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.1 Beschlußfassung
  - 1.2 Technische Grundlagen
  - 1.3 Rechtliche Grundlagen
- 2.0 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung
- 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4.0 Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
  - 4.01 Bodenverhältnisse und Höhenlage
- 5.0 Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft
- 6.0 Gründe der Aufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung
- 7.0 Inhalt der Planung
  - 7.01 Gestaltung des Baugebietes
  - 7.02 Städtebauliche Vergleichswerte
  - 7.03 Festsetzungen über die Nutzung der Grundstücke
  - 7.04 Infrastruktur und Einrichtungen
  - 7.05 Verkehrserschließung
  - 7.06 ruhender Verkehr
  - 7.07 Versorgung mit elektrischer Energie
  - 7.08 Wasserversorgung
  - 7.09 Schmutzwasserentsorgung
  - 7.10 Regenwasserentsorgung
  - 7.11 Gasversorgung
  - 7.12 Fernwärme
  - 7.13 Fernsprechversorgung
  - 7.14 Feuerschutzeinrichtungen
  - 7.15 Müllbeseitigung
  - 7.16 Grünordnung
  - 7.17 Denkmale, Bodenfunde und Altlasten
- 8.0 Auswirkungen der Planung
  - 8.01 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  - 8.02 Maßnahmen zur Entwicklung der Natur und Landschaft
  - 8.03 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen und Emissionen
  - 8.04 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - 8.05 Soziale Maßnahmen
  - 8.06 Kosten und Finanzierung
- 9.0 Beteiligung und Abwägung
- 10.0 Realisierung der Planung
- 11.0 Änderungen und Ergänzungen
- 12.0 Gestaltungsfestsetzungen
- 13.0 Beschluß über die Begründung
- 14.0 Arbeitsvermerke

## 1.0 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.1 Beschlußfassung

Am 29.09.1992 faßte die Gemeindevertretung der zu diesem Zeitpunkt noch eigenständigen Gemeinde Klockenhagen den Beschluß, für das Gebiet:

Gemarkung Klockenhagen, Flur 1, Teilstück aus Flurstück 75,  
Wohnbebauung Katenfeldweg

einen qualifizierten Bebauungsplan (ehemals Bebauungsplan Nr. 3) auf einer Fläche von ca. 2 ha für die Errichtung von Einfamilienhäusern aufzustellen.

### 1.2 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500 des urkundsmessungsberechtigten Vermessungsbüros Dipl.Ing Brekenfelder vom 16.10.1992 sowie eine Flurkarte, welche den katastermäßigen Bestand der Grundstücksgrenzen rechtskräftig durch das Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchamt, Liegenschaftsdienst Außenstelle Ribnitz-Damgarten vom 12.03.1993 darstellt, verwendet.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 26 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253)
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132)
- c) Die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 20. Juni 1990 (GBl. DDR S.739 geänd. durch G. vom 20. Juli 1990, GBl. DDR I S. 950)
- d) Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (BGBl.I 1990 S. 929)
- e) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S.58)
- f) Die Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994

## **2.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Schreiben vom 04.01.1993 ist die Planungsanzeige

an das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin,  
dem Amt für Regionalplanung in Rostock und  
nachrichtlich an das Innenministerium, Abt. II/6 in Schwerin  
über den Landrat Ribnitz-Damgarten erfolgt.

Raumordnerische Bedenken sind nicht erhoben worden, so daß die Gemeinde davon ausgeht, daß sich die Planungsabsicht und die grundsätzlich vorgesehene Nutzung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anpassen.

## **3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteiles Klockenhagen gibt es nicht. Der Aufstellungsbeschluß für einen Flächennutzungsplan wurde aus Gründen der Gebietsreform durch die ehemalige Gemeinde zurückgestellt.

Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auf der Grundlage des § 8 Abs.4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan).

In der Vorplanung zum Flächennutzungsplan ist für diesen Standort Wohnbebauung ausgewiesen. Im Schreiben des Kreis Ausschusses Ribnitz-Damgarten vom 04.05.1992 an die Gemeinde wurden keine Bedenken gegen eine Bebauung der Fläche mit Einfamilienhäusern unter der Voraussetzung der Aufstellung eines B-Planes erhoben. Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes erfolgt zur Bereitstellung von Bauland, zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (BauGB MaßnahmenG, §2 Abs. 3 bis 5) und soll gleichzeitig die geordnete städtebauliche Abrundung des Ortsteiles im Norden gewährleisten.

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Ribnitz-Damgarten vom 15. Dezember 1993 wird das ehemalige Gemeindegebiet des Ortsteiles Klockenhagen in die I. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen und die zukünftige Nutzung der Grundstücke mit dem zu erarbeitenden Flächennutzungsplan abgestimmt.

## **4.0 Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Bereich des Plangebietes liegt im Norden der Ortslage des Ortsteiles Klockenhagen der Stadt Ribnitz - Damgarten, auf dem Feld Wiencke, wie in den Übersichtsplänen der Begründung und der Planzeichnung gekennzeichnet.

Er ist mit dem in Aussicht gestellten Flurstück 75/6 identisch und begrenzt durch:

landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden und Westen,  
der Verlängerung des Katenfeldweges im Osten und  
dem vorhandenen Erschließungsweg im Süden.

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

#### 4.1 Bodenverhältnisse und Höhenlage

Eine am 28.04.93 durchgeführte Bodenuntersuchung gibt folgende Schichtstärken an:  
Bohrung S1 Bohrung S2 Bohrung S3

40 cm	40 cm	40 cm	Mutterbodenschicht
90 cm	50 cm	190 cm	Feinsand, schluffig, treibt
50 cm	40 cm	30 cm	Feinsand, schluffig
160 cm	90 cm		Sand schluffig
		40 cm	Schluff, sandig

Am Tag der Bohrung stand das Grundwasser zwischen 70 und 90 cm unter Oberkante Gelände an.

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.

#### 5.0 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 gelegene 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 landschaftsräumliche Nutzungsstruktur wird durch intensive Agrargebiete gekennzeichnet. Dadurch ist die Natur und Landschaft ausgeräumt und artenarm. Die Fläche stellt sich deshalb mit einen sehr geringem ökologischem Wert dar. Durch den Naturschutz geschützte Flächen gibt es nicht.

Landschaftsprägendes Element ist neben der dörflichen Bebauung im Süden der frei-wachsende 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.

## 6.0 Gründe der Aufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Bestätigung des Planungswillens der ehemaligen Gemeinde Klockenhagen durch den Kreisausschuß Ribnitz-Damgarten, diese Fläche als Wohnbauland auszuweisen sowie die Abdeckung eines dringenden Bedarfs an Wohnraum, veranlaßte die Gemeinde, den Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 3 (jetzt Nr.26 der Stadt Ribnitz-Damgarten) zu fassen. Das in der Nähe befindliche neu erschlossene Gewerbegebiet von Ribnitz-Damgarten (ca. 1 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 dörfliche Charakter des Ortsbildes erhalten und die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden.

## 7.0 Inhalt der Planung

### 7.01 Gestaltung des Baugebietes

Ausgehend von dem vorhandenen, in Gemeindebesitz befindlichen Flurstück des Katenfeldweges, wurde im nördlichen Drittel des Planbereiches eine Stichstraße 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 Verlauf. Die Nordrandbebauung soll mit der aus zwei U's bestehenden Bebauung, welche von außen bewußt ungeordnet wirkt, einen lockeren Übergang zur offenen Landschaft gewährleisten.

Ein etwa mittig das Baugebiet querender Gehweg nimmt die Lage einer vorhandenen Straße in Richtung Ortszentrum auf und stellt so die fußläufige Verbindung untereinander her. Am Nordende des Gehweges wurde ein Spielplatz (6-14 Jahre) angeordnet. Für eine mögliche westliche Erweiterung des Wohngebietes ist eine weitere Gehwegverbindung vorgesehen.

### 7.02 Städtebauliche Vergleichswerte

Einfamilienhäuser:		21
Belegungsnummer:	Ø	4,0
Einwohner insgesamt:	ca.	84
Einwohnerdichte:	ca.	260 m <sup>2</sup> / Einwohner
Wohnungsdichte:	ca.	1.042 m <sup>2</sup> / Wohnung
Grundstücksgröße:	Ø	828 m <sup>2</sup>

Fläche des Bebauungsgebietes insgesamt:		<b>2,190 ha</b>
davon:		
- Wohnbauflächen		1,738 ha
überbaubare Fläche	0,558 ha	
Vorgärten	0,312 ha	
Wohngrün	0,868 ha	
- Fläche für Spielanlagen		0,013 ha
- Verkehrsflächen		0,343 ha
- Fläche für die Schmutzwasserbeseitigung		0,073 ha
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		0,023 ha

Die Planstraßen C und D sowie der Katenfeldweg wurden als Fläche nicht einbezogen.

### 7.03 Festsetzungen über die Nutzung der Grundstücke

Das Baugebiet ist westlich des querenden Gehweges 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 zugelassene Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Räume für freie Berufe nach §13 BauNVO 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 Nebenanlagen und ihre angezeigte Parallelität zur Grundstücksgrenze sind zwingend.

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2,  
Sockelhöhe < 0,45 m über OK Verkehrsfläche Fahrbahn,  
Traufhöhe 3,5 m über OK Gelände  
Dachneigung 49 ° und Dachneigung-Krüppelwalm > 60 °

sowie die Begrenzung der Flächengröße der angezeigten Nebenanlagen sind bindend.

Die Grundfläche darf bis 50 v.H., entsprechend §19 Abs.4 BauNVO, überschritten werden,

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken sicherzustellen. Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Flächen, bzw. auf den als Nebenanlagen dargestellten Flächen, errichtet werden. Nördlich der Erschließungsstraße sind die Garagen mit Krüppelwalmdächern zu errichten. Südlich der Erschließungsstraße sind die Garagenbauten als Flachdach mit begrünter Terrasse auszubilden.

#### 7.04 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Im Ortsteil Klockenhagen sind eine Post, ein Kleinladen für Dinge des täglichen Bedarfs 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.

#### 7.05 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Dorfstraße (L 16, Verbindung Ribnitz-Damgarten - Graal Müritz ) über den Katenfeldweg. Es wird ein Ringverkehr eingerichtet. Die Einfahrt erfolgt über den Katenfeldweg mit Richtungsverkehr zum Wohngebiet. Die Ausfahrt über die Planstraße D mit Richtungsverkehr zur Dorfstraße (L16). Die Auffahrt auf die L16 als Linksabbieger ist damit nur von der parallel zum Katenfeldweg 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. 80,00 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 nimmt das vorhandene Grundstück des Katenfeldweges auf, um dann nach Westen ins Wohngebiet abzuschwenken. Er hat eine 5,50 m breite Mischfläche, flankiert von einem 1,50 m breiten Grünstreifen südseitig und endet in einem Wendekreis.

Eine Anbindung an die Landstraße Altheide - Dierhagen L 23 ist aufgrund abschlägiger Bescheide (Polizeiinspektion Ribnitz-Damgarten, Straßenbauamt Stralsund, Kreisverwaltung Dezernat II - Verkehrsamt) nicht vorgesehen.

#### 7.06 ruhender Verkehr

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 Vordrungen bei Einfamilienhäusern seitens der VV BauO, so daß ein Nachweis entfällt. Die Empfehlung, die erforderlichen Stellplätze als öffentliche Parkplätze zusätzlich zu errichten, wird entlang der Planstraßen beachtet. So erhält Planstraße A 4 Stellplätze und in der Planstraße C werden entlang des nördlichen Randes öffentliche Stellflächen ausgewiesen.

Behindertenstellplätze werden auf Antrag reserviert.

### 7.07 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der HEVAG Rostock, Betriebsverwaltung Stralsund, Frankendamm 7 in 2300 Stralsund. Ein möglicher Übergabepunkt und Standort des Kabelverteilerschranks ist in der Planzeichnung vorgeschlagen.

Der Bedarf pro Einfamilienhaus wird mit 18 - 20 kW eingeschätzt. Desweiteren werden Anschlußmöglichkeiten für die Straßenbeleuchtung (bis zu 25 Lampen, a 125 W) und für einen eventuellen Pumpschacht benötigt.

Für die Bauausführung werden drei Baustromanschlußstandorte nach VDE 01000, Spannung 380/220 V, 16 A (träge) mit Schutzkontaktsteckdosen benötigt.

### 7.08 Wasserversorgung

Der Ortsteil Klockenhagen wird durch die Wasserversorgungseinrichtung der Wasser und Abwasser GmbH, Barther Str. 112a, in Ribnitz-Damgarten versorgt.

Der Anschlußpunkt an das vorhandene Netz muß mit dem Versorgungsträger noch abgestimmt werden.

Die Dimensionierung der Anschlußleitung ist in DN 80, die der Hausanschlüsse in DN 25 mit 1,30 m Überdeckung geplant.

Der mittlere derzeitige Trink- und Brauchwasserbedarf ist unter Berücksichtigung eines angenommenen Spitzenfaktors  $f_{s(h)}$  von 5,5 und  $f_{s(d)}$  von 2,7 für das Wohngebiet wie folgt bemessen:

$$\max Q_h = \frac{84 E \times 200 \text{ l/Ed} \times 5,5}{1000 \times 24} = 3,85 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$\max Q_d = \frac{84 E \times 200 \text{ l/Ed} \times 2,7}{1000} = 45,36 \text{ m}^3/\text{d}$$

Der Löschwasserbedarf nach DVGW-W 405 beträgt nach Art der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung  $96 \text{ m}^3/\text{h}$ . Die Versorgungssicherheit beträgt 2 Stunden.

### 7.09 Schmutzwasserentsorgung

Die endgültige Schmutzwasserentsorgung des Ortsteiles Klockenhagen wird durch den Abwasserzweckverband zur Zeit geplant. Der Anschluß erfolgt an die Kläranlagen Körkwitz.

Entlang der Straße Dierhagen - Klockenhagen wird zur Absicherung der Schmutzwasserentsorgung des im Bau befindlichen Gewerbegebietes Klockenhagen, die Errichtung einer Abwasserdruckleitung noch in diesem Jahr ausgeführt.

In Abstimmung mit dem planenden Büro Harzke und Spreemann wird über einen Druckschacht das Schmutzwasser direkt in die Drucksammelleitung abgeführt.

Eine für das Baugebiet in der 1. Planfassung vorgesehene 4-Kammerklärgrube kann daher entfallen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,00 m ausgeführt.

### 7.10 Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das unbelastete Regenwasser der Dach- und Grundstücksflächen über ein zu errichtendes Grabensystem mit Staustufen in einen Teich am nördlichen Bebauungsrand abzuführen. Durch Verdunstung und Versickerung soll es so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Der Teich wird naturnah ausgebaut (tiefste Stelle 1,20 m, Flachwasserzonen). 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 Wasserhaushalt am Ort erhalten bleiben. Dies ist mit dem Naturschutz und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 7.11 Gasversorgung

Die Hansegas. Bleicherstr. 26, in 2500 Rostock ist Vertragspartner und für die Versorgung des Ortsteiles Klockenhagen mit Erdgas autorisiert.

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas kann in vollen Umfang abgesichert werden.

### 7.12 Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsgebietes ist eine Versorgung mit Fernwärme in naher Zukunft nicht vorgesehen.

### 7.13 Fernsprechversorgung

Für den Ortsteil Klockenhagen ist die Deutsche Bundespost, Direktion Telekom, Abt. 25, Neuer Markt 3-8 in 2500 Rostock zuständig.

### 7.14 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz des Ortsteiles wird durch die Freiwillige Feuerwehr Klockenhagen sichergestellt.

Löschwasserentnahmestellen aus dem öffentlichen Netz müssen mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Regenwasserteich kann nur unter Vorbehalt (Trockenperioden) erfolgen.

### 7.15 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen in Verantwortung des Umweltamtes der Kreisverwaltung durch die AUG - Kannewurf mit Sitz in Dierhagen. Die Müllstellflächen sind auf den Grundstücken hinter der Vorgartenlinie unterzubringen.

Durch einen zu berechnenden Erdmassenausgleich soll die Abfuhr überschüssigen Bodens vermieden werden.

### 7.16 Grünordnung

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.

Ein Pflanzgebot der Straßenbäume ist entsprechend der textlichen Festsetzungen auszuführen. Die Nordseiten der Straßenbaumbepflanzung werden durch Zweiergruppen (aufgelockert) gebildet. Die Südseite des Wohnweges (Planstraße A) und der Ostrand (Planstraße B) erhalten eine geschlossene Baumreihung.

- südliche Randstraße (Planstr. C)      Acer platanoides 'Reitenbachii' - Ahorn
- östliche Randstraße (Planstr. B)      Fraxinus ornus - Blumen-Esche
- Südseite Wohnstraße (Planstr. A)      Prunus mahaleb - Weichsel-Kirsche
- Nordseite Wohnstraße (Planstr. A)      Acer platanoides 'Reitenbachii' - Ahorn

Der Nord- und Westrand des Bebauungsgebietes wird mit Gehölzen, als Windschutzpflanzung bepflanzt.

Die vorgesehenen Gehölzarten sind entsprechend des Pflanzschemas in Festsetzung (Teil B) Nr. 15 mit einer Pflanzweite von 1,0 x 1,0m in 3,00 m breitem Streifen zu setzen.

Die Gehölzarten sind :

- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Corylus avellana - Haselnuß
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Prunus spinosa - Schlehe , Schwarzdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix alba - Silber-Weide

Das Wohngrün ist mit mittelgroßen Laubbäumen zu durchsetzen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen sind einzuhalten.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

### 7.17 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 4 Wochen vor Termin 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.

Altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 8.0 Auswirkungen der Planung

### 8.01 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Baugebiet befindet sich, außer den vorh. Planstraßen C und D und dem Katzenfeldweg (Gemeinde), im Besitz eines Eigentümers, so daß bodenordnende Maßnahmen nur in geringen Umfang erfolgen müssen.

Die Gemeinde wird entspr. §24 Abs.1 Nr.1 BauGB die für öffentliche Zwecke notwendigen Flächen erwerben.

### 8.02 Maßnahmen zur Entwicklung der Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfährt der Standort für die Entwicklung der Natur und Landschaft eine generelle Aufwertung.

Auf der vorher monokulturell landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche, die der Erosion ausgesetzt war, entsteht eine durchgrünte Wohnbebauung mit einer großen Anzahl von Laubbäumen und Gehölzen. Dadurch wird sich das Kleinklima verbessern, Vögel und Wirbellose werden unterschiedlichen Lebensraum vorfinden und der Naturhaushalt, speziell der des Wassers, wird durch die offene Wasserhaltung (Verdunstung, Versickerung) erhalten.

Die geringe Versiegelung (GRZ 0,2) und der Einsatz durchlässiger Materialien der Verkehrsbefestigungen bewahrt die Überlebensfähigkeit der Mikroorganismen im Boden, als Grundlage des Lebens von Flora und Fauna.

Mit dem Einsatz von einheimischer Vegetation wird ebenfalls 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. Eine Vernetzung der Grünstrukturen in die Landschaft und in den Ort ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

### 8.03 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen und Emissionen

Immissionen durch den Verkehr mit Lärm und Staub, besonders in den Sommermonaten, sind mit der überörtlichen Straße Dierhagen - Ribnitz-Damgarten vorhanden. Sie werden abgemindert durch die vorh. Heckenbepflanzung an der Straße und der gepl. Baumreihe entlang der Ostseite des Baugebietes.

Aufgrund der Aussagen des schallschutztechnischen Gutachtens wird eine Schallschutzwand entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Katenfeldweges errichtet. In der Planzeichnung wird dazu die Errichtung einer Schallschutzwand, bestehend aus zwei Teilen festgesetzt. Der 1. Teil wird mit 91,0 m und der 2. Teil mit 56,0 m Länge sowie einer Höhe von 3,0 m über Gelände bzw. Fahrbahn aufgestellt. Die Überschreitung der Schallorientierungswerte um max. 3 dB an den straßenseitigen Fassaden der östlichen Hausreihe werden durch das Amt Für Umwelt und Natur, Abteilung Immissionschutz mit getragen. Die Lärmpegel betragen an den Außenfassaden der 3 östlichen Häuser entlang der Landstraße zum Fischland am Tage max. 55 bis 58 dB(A) und nachts max. 45 bis 47 dB(A) gemäß der Aussagen im Schalltechnischen Gutachten.

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

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

#### 8.04 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf grund der geringen ökologischen Ausgangswertigkeit der vorher landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht notwendig. Durch den hohen Freiflächenanteil und Durchgrünungsgrad des Wohngebietes steigt der ökologische Wert des Plangebietes .

#### 8.05 Soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung der Planung sind soziale Maßnahmen nicht erforderlich. Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

## 8.06 Kosten und Finanzierungen

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten wurden wie folgt überschlägig ermittelt.

### I. Kosten im Sinne des §127 ff BauGB

1. Erwerb der Flächen (Planstraße A, querender Gehweg, Spielplatz, Teich)	34,50 TDM
2. Freilegen der Fläche (Mubosicherung)	29,00 TDM
3. Planstraße A (einschließl. längslaufende Gehwege und Entwässerung)	112,00 TDM
4. Planstraße B	44,00 TDM
5. Planstraße C	126,50 TDM
6. Planstraße D	86,00 TDM
7. Katenfeldweg	157,50 TDM
8. querender Fußweg	46,00 TDM
9. Straßenbeleuchtung	120,50 TDM
Zwischensumme	<u>756,00 TDM</u>

### II. Kosten der öffentlichen Versorgungsträger

1. Trinkwasserversorgung	87,00 TDM
2. Schmutzwasserentsorgung	120,00 TDM
3. Gasversorgung	55,00 TDM
4. Stromversorgung	49,50 TDM
5. Fernsprechversorgung	40,50 TDM
Zwischensumme	<u>352,00 TDM</u>

### III. sonstige umlegungsfähige Kosten

1. Regenwasserentsorgung (offene Wasserhaltung)	38,00 TDM
2. Regenwasserteich einschl. naturnaher Ausbau	18,90 TDM
3. Straßenbaumbepflanzung und Verkehrsgrün	40,00 TDM
4. Spielplatz	10,00 TDM
5. Wasserhaltung	30,00 TDM
6. Lärmschutzwand	50,00 TDM
7. Absteckung und Vermes- sung	30,00 TDM
Zwischensumme	<u>216,90 TDM</u>

**Gesamtsumme** 1.324,90 TDM

Die Kosten	der Planstraße C (südliche Randstraße),	126,50 TDM
	der Planstraße D (Richtungsverkehr), und	86,00 TDM
	des Katenfeldweges	<u>157,50 TDM</u>
		370,00 TDM

werden zusätzlich auf die straßenbenutzenden Anlieger mit umgelegt.

10% der beitragsfähigen Kosten werden durch die Stadt getragen.

Die Wasser und Abwasser GmbH Ribnitz-Damgarten beteiligt sich bei entsprechendem Vertragsabschluß mit 30% an den Kosten, der durch sie zu übernehmenden Wasserver- und Entsorgungsanlagen.

Alle anderen öffentlichen Versorgungsträger finanzieren ihre Leistung über die Anschlußgebühren.

Mit der Hansegas GmbH muß ein Vertrag über die Versorgung mit Erdgas geschlossen werden.

Die verbleibenden Kosten werden durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger gedeckt.

### **9.0 Beteiligung, Auslegung und Abwägung**

Im Gemeindebüro ist - die frühe Bürgerbeteiligung am 02.03.1993 um 16.15 Uhr,  
- die vorgezogene Ämterrunde am 10.03.1993 um 14.00  
Uhr

durchgeführt worden. Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Der Auslegungsbeschluß der Gemeinde ist in der Gemeindevertretersitzung am 09.03.1993 erfolgt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom 21.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bedenken und Anregungen wurden in der Abwägung geprüft. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Entspr. § 3 Abs. 3 BauGB wird er erneut ausgelegt. Den Trägern öffentlicher Belange wird erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wird bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom 31.08.1993 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bedenken und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen wurden erneut in einer Abwägung geprüft. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes von geringer Bedeutung überarbeitet.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan und die Begründung wird für den Satzungsbeschluß der Gemeinde ausgefertigt.

Protokolle und Stellungnahmen der Stadt Ribnitz- Damgarten über die Beteiligung, die Beschlüsse und die Abwägung werden der Satzung beigefügt.

Die Satzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung wurden zur Genehmigung bei der Höheren Verwaltungsbehörde eingereicht.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde versagt.

Der Bebauungsplan wurde geändert und erneut ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher durch Abdruck in der Ostseezeitung am 16.08.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom 04.08.1994 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wird bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Bedenken und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen wurden erneut in einer Abwägung geprüft. Im Ergebnis der Abwägung wurden Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird von einer erneuten Auslegung abgesehen.

Der Bebauungsplan und die Begründung wird für den Satzungsbeschluß der Gemeinde ausgefertigt.

Protokolle und Stellungnahmen der Stadt Ribnitz- Damgarten über die Beteiligung, die Beschlüsse und die Abwägung werden der Satzung beigefügt.

Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt.

Die Satzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung wurden zur Genehmigung bei der Höheren Verwaltungsbehörde eingereicht.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Katenfeldweg, Ortsteil Klockenhagen" der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, AZ 260b-512.113-01.03.43 (26) vom 23.01.1995 unter Maßgaben und Auflagen erteilt.

Die Maßgaben und Auflagen der Genehmigung wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Die überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen werden der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluß (Beitrittsbeschluß) über die Änderung der Satzung nach § 10 BauGB vorgelegt.

Der Beschluß ist am 28.06.95 gefaßt worden und amtlich beglaubigt.

Die überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen werden mit dem amtlich beglaubigten Beschluß über die Änderung der Satzung zur Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bei der Höheren Verwaltungsbehörde eingereicht.

#### **10.0 Realisierung der Planung**

Die Erschließung der Wohnbaufläche soll unmittelbar nach der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnen.

## 11.0 Änderungen und Ergänzungen

### 11.1 nach der 1. Auslegung und Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

1. Die Grundfläche darf mit 50 v.H. entspr. §19 Abs.4 BauNVO überschritten werden.
2. Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Die Anbindung an die L 23 ist nicht mehr vorgesehen.
4. An der Ostseite der Planstraße B wird eine Schallschutzwand errichtet. Zur Dimensionierung wird ein Schallschutzgutachten nach Genehmigung des Bebauungsplanes eingeholt. Die Baumreihe wurde auf die Ostseite der Straße verlegt.
5. Die im Norden ausgewiesene Fläche für die Kläranlage entfällt, da das anfallende Schmutzwasser in die in Bau befindliche Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Körkwitz abgeführt wird.
6. Die Festsetzung einer Randbepflanzung nach Planzeichen 13.2.1
7. Die privaten Flächen werden nicht mehr als Grünflächen dargestellt.
8. Der Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche nach Planzeichen 9 festgesetzt.
9. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in jedem Baufeld eingetragen.
10. Im Textteil B sind die Höhenfestsetzungen mit "über Oberkante Verkehrsfläche-Fahrbahn" ergänzt.
11. Der Geltungsbereich wurde auf die Südseite der Planstraße C ausgedehnt.
12. Zum Nachweis der verkehrstechnischen Erschließung wurde der Katenfeldweg und die als Planstraße D bezeichnete Verkehrsanbindung an die L16 mit in den Geltungsbereich einbezogen.
13. Die Planstraßen wurden entsprechend gekennzeichnet und durch Regelprofile dargestellt.
14. Die Straßenbegrenzungslinie schließt den Gehweg mit ein.
15. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind nicht mehr differenziert dargestellt.
16. Aussagen zum ruhenden Verkehr werden unter dem Punkt 7.06 zusätzlich näher bestimmt.
17. Die Sichtdreiecke an den Kreuzungspunkten sind bemessen und ausgewiesen.
18. In der Planzeichenerklärung ist das WR als Fläche dargestellt.
19. Die ehemaligen Punkte 5, 7, 8 und 12 sind herausgenommen.
20. Die Erläuterungen im Punkt 7 (ehemals Punkt 11) sind herausgenommen.
21. Im Punkt 10 (ehemals Punkt 14) ist das Wort vorzugsweise herausgenommen.

11.2 nach der 2. Auslegung und Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

1. Die äußere, verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen einzurichtenden Ringverkehr mit der Einfahrt Katenfeldweg und Richtungsverkehr zum Wohngebiet sowie der Ausfahrt auf Planstraße D mit Richtungsverkehr zur Dorfstraße (L16).
2. Die Nutzungsart des Flurstückes 207/2 wird als Fläche für die Landwirtschaft mit Leitungsrechten festgesetzt.
3. Das Verkehrsgrün wird durch die Straßenbegrenzungslinie mit in die Verkehrsfläche einbezogen.
4. Die Festsetzung der Planstraße C ist außerhalb der südliche gelegenen privaten Grundstücke vorgenommen worden.
5. Die Baulinien und Baugrenzen der Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind geschlossen worden.
6. Die Verlängerung der Planstraße B, Flurstück 92/5, ist als Grünfläche mit Leitungsrechten festgesetzt worden.
7. Die Planzeichenerklärung ist nach 1. Festsetzungen und 2. Planzeichen ohne Normcharakter geordnet worden.
8. Im Punkt 11 Textlichen Festsetzungen Teil B wurde das Wort vorzugsweise herausgenommen. Der Punkt wurde mit dem Satz "Ausnahmen als Solitär sind zulässig." ergänzt.
9. Die Textlichen Festsetzungen wurden mit Punkt 13. "Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig" vervollständigt.
10. Die Wohnbaufläche wurde in einem Teilbereich zusätzlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
11. Die Textlichen Festsetzungen wurden mit Punkt 14. und 15 "Ausnahmen nach § 4 Abs. 2, Punkt 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig" und "Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes" ergänzt.
12. Die in Aussicht gestellte Schallschutzwand entfällt.
13. "Die Häuser müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III entsprechend des schallschutztechnischen Gutachtens genügen" wurde Punkt 16 der Textlichen Festsetzungen.
14. Punkt 1 der Textlichen Festsetzungen wurde mit "Die Fassade der nördlich der Planstraße A befindlichen Häuser sind mit Fachwerk und Putz oder nur Putz zu gestalten." ergänzt.

11.3 nach der Versagung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungs-  
behörde

1. Die ehemaligen Textlichen Festsetzungen Nr.13, 14 und 15 zur zulässigen Nutzung wurden gestrichen und auf einen Punkt jetzt Nr. 13 beschränkt.
2. Die ehemalige Textliche Festsetzung Nr.16 ist jetzt Nr. 14.
3. Die Textlicher Festsetzung Nr. 17 entfällt.
4. In der Planzeichnung wurde die Errichtung einer Schallschutzwand, bestehend aus zwei Teilen festgesetzt. Der 1. Teil wird mit 91,0 m und der der 2. Teil mit 56,0 m Länge sowie die Höhe mit 3,0 m über Gelände bzw. Fahrbahn festgesetzt.

11.4 nach der 3. Auslegung und Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

1. Als Rechtsgrundlage wurde der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg / Vorpommern in den Satzungstext eingefügt.
2. Die Grünfläche in Verlängerung der Planstraße B wurde mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" belegt.
3. Die Grünflächen wurden mit scharfer Linie zu anderen Nutzungsarten abgegrenzt. Die Flächen des Pflanzgebotes wurden mit gestrichelter Linie eingegrenzt und bemaßt.
4. Das Planzeichen 15.14. der PlanZV 90 wurde entfernt, wo es mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen fiel, da die Straßenbegrenzungslinie als Nutzungsabgrenzung die höhere Priorität vor dem o.g. Planzeichen 15.14. besitzt.
5. Im Schnitt B-B` wurde die Lage der Schallschutzwand berichtigt.
6. Die Festsetzung Pkt. 12 wurde herausgenommen, da sie durch die BauNVO geregelt ist. Die folgenden Festsetzungen rücken in ihrer Nummernfolge auf.
7. An den Kreuzungspunkten der Planstraßen wurden die noch fehlenden Sichtfelder eingetragen.
8. Der Punkt 1.4 der Planzeichenerklärung wurde berichtigt, die Spielplatzfläche wurde als Zweckbestimmung unter dem Punkt Grünflächen erklärt. Die Nummernfolge der Planzeichenerklärung wurde entsprechend geändert.
9. Der Punkt 5 des Text (Teil B) der Planfassung wurde mit dem Punkt 7.03 der Begründung in Übereinstimmung gebracht - Festsetzungen zur Gestaltung der Garagendächer.
10. In der Planstraße C wurden die in der Begründung Pkt. 7.06. festgesetzten öffentlichen Parkplätze eingetragen.

11.5. nach der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde

Durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde der Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Katenfeldweg, Ortsteil Klockenhagen" der Stadt Ribnitz-Damgarten mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Ribnitz-Damgarten vom 14.12.1994 - nach § 246a Abs. 1 Nr.4 BauGB unter Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Maßgaben

1. Durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung, Dr.-Ing. V. Schroeder, Herrmannstr. 22 in 18055 Rostock, wurde im 3. Nachtrag zum Schalltechnischen Gutachten des Bebauungsplangebietes der Beurteilungspegel der Nachtzeit ermittelt und als Anlage der Begründung beigelegt. Entsprechend der Maßgabe der Höheren Verwaltungsbehörde wurden die ermittelten Werte in die Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Nachtrag zu Nr. 14 und in die Begründung unter Punkt 8.03 übernommen.
2. Die Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Mündungen Planstraße D/L I. O. und Katenfeldweg/L I. O so verändert, daß die Ausrundungsradien innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Für den Katenfeldweg wurde die Angabe zum Richtungsverkehr ergänzt.
3.
  - 3.1. Für die umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden die vorgesehenen Maßnahmen als Festsetzung Nr. 15 im Text (Teil B) hinzugefügt. Hieraus sind die Pflanzenarten, Pflanzschema und Pflanzdichte zu entnehmen. Der Punkt 7.16 der Begründung wurde überarbeitet.
  - 3.2. Die Festsetzung Nr. 9 wurde gestrichen.
  - 3.3. In der Festsetzung Nr. 10 wurde die Art der Einfriedungen der Grundstücke durch Einfügen des Wortes 'nur' konkretisiert.
  - 3.4. In die Festsetzung Nr. 11 wurde das Wort 'standortgerecht' hinzugefügt. Dem geforderten Ersatz von 'einheimisch' durch 'standortgerecht' wird widersprochen, da es planerische Absicht ist, besonders einheimischen Pflanzen als Lebensgrundlage der heimischen Fauna den Vorrang zu geben. Der Begriff 'standortgerecht' kennzeichnet alle äußeren Faktoren, die auf die Pflanze wirken, wohingegen der Begriff 'heimisch' im Sinne der planerischen Absicht im Bundesnaturschutzgesetz unter § 20a (4) eindeutig definiert ist. Weiterhin wird auf die geforderte Benennung von Pflanzenarten verzichtet. Mit

dem Begriff 'Flora' ist die Gesamtheit der Pflanzenwelt eines Gebietes bezeichnet. Eine Auflistung von Pflanzenarten könnte nur im biologischen Sinne unvollständig sein und würde außerdem den Rahmen dieses Bebauungsplanes sprengen.

- 3.5. Die Festsetzung Nr. 13 im Text (Teil B) wurde mit der Bemerkung " Nr. 13 ist nur als Hinweis zu werten - keine bauplanungsrechtliche Festsetzung" versehen.
- 3.6. In der Festsetzung Nr. 14 wurde der letzte Satz gestrichen.

#### Auflagen

1. Der nördliche Randbereich der Planstraße C wurde als öffentliche Parkfläche mit dem Planzeichen 6.3 der PlanzV 90 belegt.
2. Die Verfahrensvermerke wurden durch die Stadt Ribnitz-Damgarten mit den jeweiligen Daten ergänzt bzw. berichtigt. Sie wurden umfassend überarbeitet.
3. In der Präambel sowie den Textlichen Festsetzungen wurde ' § 83 BauO ' als Rechtsgrundlage gestrichen und durch ' § 86 LBauO M-V ' ersetzt.
4. Im Verfahrensvermerk Nr. 2 wurde der Verweis auf die BauZVO gestrichen.

## 12.0 Gestaltungsfestsetzung

1. Die Fassadengestaltung erfolgt in rotem, braunem oder gelben Klinker, teilweise Putz- oder Holzgestaltung nur mit weißer Farbe oder naturbelassen. Die Fassade der nördlich der Planstraße A befindlichen Häuser sind mit Fachwerk und Putz oder nur durch Putz zu gestalten. § 10 LBauO M-V
2. Es sind nur Krüppelwalmdächer zulässig. (Dachneigung 49°, Dachneigung des Krüppelwalmes > 60°) §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
3. Als Dachmaterial sind nur rote Ziegel oder Reet-Deckung zugelassen.  
§10 LBauO M-V
4. Die Traufhöhe wird mit 3,50m, die Sockelhöhe mit  $\leq 0,45$  m über Oberkante Verkehrsfläche - Fahrbahn festgelegt. §9 Abs.2 BauGB
5. Die Flachdächer der Garagenanbauten südlich der Planstr. A sind als begrünte Terrassen auszubilden, nördlich der Planstr. A sind die Garagen mit Krüppelwalmdächern auszuführen.  
§86 Abs.1 Nr.6 LBauO M-V
6. Die Müllstellflächen sind hinter der Vorgartenlinie anzuordnen und einzugrünen.  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §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, §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 einheimischen Arten.
  - südliche Randstraße: Acer platanoides 'Reitenbachii' - Ahorn
  - östliche Randstraße: Fraxinus ornus - Blumenesche
  - Südseite Wohnstraße: Prunus mahaleb - Weichselkirsche
  - Nordseite Wohnstraße: Acer platanoides 'Reitenbachii' - Ahorn§ 9 Abs.1 Nr. 25a) 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 nicht zulässig. Drahtzäune auf der Garteninnenseite von Hecken sind bis zu 1,00 m Höhe gestattet. § 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.25a) BauGB
12. Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO
14. Die Häuser müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III entsprechend des schallschutztechnischen Gutachtens genügen.  
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die Mindestschalldämmmaße lauten :

	LBP II	LBP III
Außenwände, Dächer		
Fenster erf. $R'_w$	30 dB	35 dB
einschalige Außenwände und Dächer müssen mind. die folgenden flächenbezogenen Massen aufweisen $m^2$	>100 kg/m <sup>2</sup>	>100 kg/m <sup>2</sup>

Für mehrschalige Bauteile sind die Tabelle 37 bis 39 des Beiblattes 1 der DIN 4109 zu beachten. Die Fenster sind für den LBP II und LBP III isolierverglaster Standardausführung Schallschutzklasse 2) zulässig.

An den straßenseitigen Fassaden der 1. Hausreihe, entlang der Landstraße zum Fischland, wurden laut Schalltechnischem Gutachten Lärmpegel von maximal 55 bis 58 dB(A) für den Tag und maximal 45 bis 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.

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

Die Pflanzweite beträgt auf 3,00 m Breite 1,0x1,0 m - siehe *Pflanzschema in der Planfassung*

Gehölze :

- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Corylus avellana - Haselnuß
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Sambuca nigra - Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix alba - Silber-Weide

### 13.0 Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ribnitz - Damgarten am :

Beschlußnummer :

  
Borbe



Bürgermeister  
Stadt Ribnitz - Damgarten

### 14.0 Arbeitsvermerk

aufgestellt durch :

**Architektur- und Planungsbüro für Stadt- und Ortsentwicklung,  
Landschaftsgestaltung, Landespflege, Gartendenkmale und Umweltschutz**

Dipl.-Ing. Karl C. Pawlowski  
Landschaftsarchitekt  
Ostseebad Warnemünde  
Poststraße 8a  
18119 Hansestadt Rostock

Tel. 0381/ 51238

aufgestellt am : 15.03.1993

ergänzt am : 28.08.1993

22.11.1993

02.05.1994

01.08.1994

15.11.1994

05.04.1995 *nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde*

 Planverfasser

Ostseebad Warnemünde, den 05.04.1995