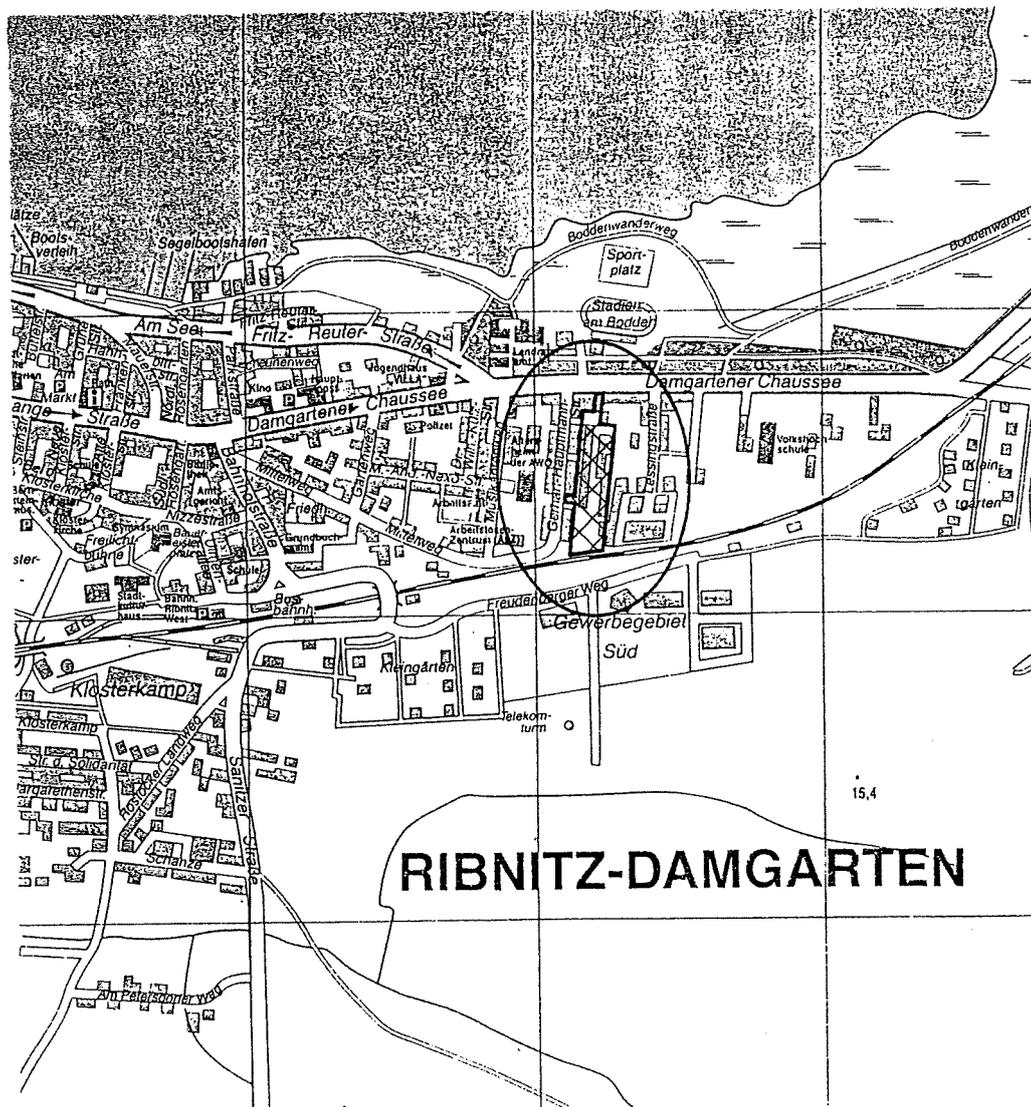


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 36
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wohnbebauung Worth Länder



Übersichtsplan - M 1:15000

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	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlagen	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Planungsziele	4
7.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
8.	Inhalt der Planung	4
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	4
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	5
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	5
8.4	Verkehrerschließung	5
9.	Auswirkung der Planung	6
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
10.1	Elektroenergieversorgung	6
10.2	Straßenbeleuchtung	7
10.3	Wasserversorgung	7
10.4	Heizung	7
10.5	Feuerlöscheinrichtung	7
10.6	Fernmeldeeinrichtung	7
10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	8
10.8	Abwasserbeseitigung	8
10.9	Müllbeseitigung	8
11.	Denkmale, Bodenfunde und Altlasten	8
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
	Planfestsetzung: Naturhecke	9
	Planfestsetzung: Wallbepflanzung	10
	Planfestsetzung: Baumpflanzungen	11
13.	Immissionsschutz	11
14.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
15.	Kostenschätzung	13

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten und seiner mit Aufstellungsbeschluß vom 15. Dezember 1993 vorgenommenen ersten Änderung wurde die Wohnbebauung „Worth Länder“ zur Deckung eines Wohnbedarfes in Ribnitz entwickelt.

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen.

1.2 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Lage- und Höhenplan vom 31. März 1999 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) R. Lorenz
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Am Hechtgraben 15
18147 Rostock
Tel.: 03 81 / 65 09 10

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Abs. 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 36 Wohnbebauung „Worth Länder“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 11
Flurstücke 243/7, 248/1 tlws., 248/4 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im östlichen Teil des Ortsteiles Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung und die B 105
- im Westen durch vorhandene Bebauung an der „G. - Hauptmann - Straße“
- im Osten durch das Gelände des DRK - Kindergartens und der Bebauung des B - Plangebietes „Lessingstraße“
- im Süden durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens wurden nicht gemacht. Durch die frühere Bebauung mit Hallen, Werkstätten und sonstigen Gebäuden ist nachgewiesen, daß der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist. Das Baugebiet ist eben und fällt von ca. 7,50 m über HN nördlich, gleichmäßig auf ca. 7,00 m über HN in südlicher Richtung ab.

6. Planungsziele

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

Eine Beräumung des Plangebietes ging der Planaufstellung bereits voraus, so daß die Grundvoraussetzung zur städtebaulichen Neuaufteilung bereits geschaffen wurde.

Die Planstraße A wird von der „G. - Hauptmann - Straße“ aus das Gebiet erschließen. Zur „Damgartener Chaussee“ ist eine Durchfahrt nicht möglich. Ein Rad- und Wanderweg mit einem Anschluß an die Planstraße A, verbindet die „Lessingstraße“ mit der „G. - Hauptmann - Straße“.

Die Weiterführung des Schallschutzwalles der Wohnbebauung „Lessingstraße“ entlang der Anlagen der Deutschen Bahn AG schützt das B - Plangebiet.

Mit dem Bebauungsplan wird eine brachliegende Fläche neu geordnet und die Entwicklung des Gebietes für den Wohnungsbau gesichert. Die Schaffung aufgelockerter Baufelder zwischen der angrenzenden vorhandenen Wohnhausbebauung ist Hauptziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Baugebiet befindet sich im Ostteil des Stadtteiles Ribnitz und wird zum größten Teil durch vorhandene Bebauungen umgeben. Im Süden verlaufen parallel zur Plangebietsgrenze die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einem ehemaligen Baubetriebsgelände. Seit einigen Jahren wurden die baulichen Anlagen nicht mehr genutzt und waren somit dem Verfall preisgegeben. Die Fläche stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Bereiche des Flurstückes 248/4 werden derzeit von den Bewohnern der „G. - Hauptmann - Straße“ als Gartenland genutzt.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht. Landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden. Ein Fließgewässer ist in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. In nördlicher Richtung uferf in 300,0 m die „ Ribnitzer See“.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Deckung des Wohnbedarfes in Ribnitz sollen moderne Wohnhäuser in Randlage der Stadt errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen und die Firstrichtung sind zwingend.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen richten sich je Baufeld nach den jeweiligen Bezugspunkten (angegebene Firsthöhe als Höchstmaß über die angrenzende Verkehrsfläche). Durch die Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes wird das Stadtbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte Bebauung, Schaffung von privaten Grünanlagen und einer flächensparenden Verkehrsführung entsprochen.

Es ist wünschenswert, daß die Begrenzung mit Kleingehölzen erfolgt, die in einer aufgelockerten Heckenstruktur gepflanzt werden. Des weiteren sind Holzzäune als Einfriedungen zu favorisieren.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Baugebietsfläche insgesamt	: 18.400,0 m ²
Grundstücksflächen insgesamt	: 13.325,0 m ²
max. überbaubare Fläche bei GRZ 0,4	: 5.330,0 m ²
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	: 3.900,0 m ²
private Grün- und Gartenflächen	: 7.995,0 m ²
Schallschutzwall	: 750,0 m ²
Gehölzfläche, öffentliche Naturhecke	: 150,0 m ²
öffentliche Grünfläche	: 275,0 m ²

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Baugebietes sind im Stadtteil vorhanden.

Der öffentliche Personenverkehr erfolgt über den Stadtverkehr mit einer unmittelbaren Haltestelle an der „Damgartener Chaussee“.

8.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung erfolgt über die Planstraße A an die „G. - Hauptmann - Straße“. Gemäß dem Regelprofil auf der Planzeichnung ist die Straße mit einer Breite von 5,75 m auszubilden.

Die Planstraße A wird mit einer Wendeschleife in südlicher Richtung und Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich ausgewiesen. Im Rahmen der Erschließung erfolgt der Ausbau der Planstraße A bis an die nördliche Grenze des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bis auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 243/7a zurückgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt wird somit nur den derzeitigen Anliegern gestattet. Durch Poller erfolgt die geforderte bauliche Sperrung.

Diese Festsetzung hat solange Bestand, bis dieser Teil der „Damgartener Chaussee“ in eine Stadtstraße umgewidmet wird (Umgehungsstraße), die Notausfahrt für Rettungsfahrzeuge ist zu sichern.

Durch eine Aufweitung des Straßenquerschnittes ist die Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge im nördlichen Bereich gegeben. Die mittige Lage im Plangebiet ermöglicht eine platzsparende Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und neun öffentlichen Parkflächen auszubilden. Dies entspricht der Forderung, daß zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist. Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Für die Straße ist Asphalt vorgesehen. Der Gehweg wird gestalterisch von der Fahrbahn getrennt.

Der von der „Lessingstraße“ kommende Rad- und Wanderweg wird durch das Plangebiet geführt und mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden. Gleichzeitig erfolgt die Anbindung an das Plangebiet.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurde gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten. Ebenfalls mit Sichtdreiecken wurden die Zufahrtsstraße von der „G. - Hauptmann - Straße“ zum Plangebiet und die als T ausgebildete Stichstraße versehen. Eine Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, definiert in der Planzeichnung die entsprechende Signatur.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß erster Änderung des FNP ist die ausgewiesene Fläche Teil einer großflächigen Wohnbaufläche. Die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes ist demnach zweckbestimmend.

Die südlich verlaufende Trasse der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG wird durch einen Schallschutzwall von dem geplanten Wohngebiet getrennt. Wenn durch diese Baumaßnahme Liegenschaften der Deutschen Bahn AG berührt oder Kreuzungen und Näherungen von Bahnanlagen erforderlich werden, ist mit der Deutschen Bahn AG, Immobiliengesellschaft GmbH, Niederlassung Schwerin, Zum Bahnhof 15, 19053 Schwerin, Einvernehmen herzustellen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung sind bei einer Entfernung von weniger als 20,0 m zum Bahnkörper vom Bauausführenden Schachtscheine von Mannesmann - Arcor abzufordern.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

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 öffentlichen Straßenraum 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 neu anzulegen. Es sind insektenschonende Lampen bzw. entsprechendes Licht zu verwenden (§ 1 Absatz 5 Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatSchG § 2 Absatz 10). Informationen der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten zum Leuchtentyp sind für die Planung der Straßenbeleuchtung dem Erschließungsträger mitgeteilt worden.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluß über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Innerhalb der neuen Straße ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

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. Optische und fahrdynamische Straßeneinbauten, wie Teilaufpflasterungen oder Schwellen sind in der Planungsebene interdisziplinär zu entwerfen.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der:

Deutschen Telekom AG
Niederlassung Neubrandenburg
BBN 83
Barther Straße 72 in 18037 Stralsund

eine Ausgrabegenehmigung einholen.

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 IBN

Postfach 11 01 25 in 17041 Neubrandenburg

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.

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen geführt.

Das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung wird der Regenentwässerungsleitung zugeführt.

10.8 Abwasserbeseitigung

Bis zur Fertigstellung der zentralen Schmutzwasserentsorgung (ca. 4. Quartal 2002) ist der Anschluß über Provisorien vorzunehmen. Dieses Provisorium ist zu Lasten des Erschließungsträger zu erstellen und nach Fertigstellung der neuen Kanalanlagen außer Betrieb zu nehmen. Derzeit wird untersucht, ob die Endlösung für den Bereich „Dr. - Külz - Straße“ bis „Lessingstraße“ vorgezogen werden kann.

Der Erschließungsträger hat mit dem Abwasserzweckverband vor Satzungsbeschluß einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

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.

Für die Stichstraße werden außerhalb des Lichtraumes der Planstraße A Mülltonnenstellflächen ausgewiesen. Das Befahren und Wenden durch Müllentsorgungsfahrzeugen ist auf der Stichstraße abgesichert.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Sie befinden sich im Einzugsbereich des Wohngebietes am Standort „Mittelweg“. Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Denkmale, Bodenfunde und Altlasten

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgte auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,4 und der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Begünstigend für den Standort ist, daß es sich zum größten Teil um ein ehemaliges Betriebsgelände handelt. Aufgrund der früheren Nutzungen ist ein wesentlicher Teil des Planungsgebietes in größerem Umfang versiegelt. Durch Abbruch von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen wird eine Gesamtfläche von 13.600,0 m² entsiegelt.

Die GRZ 0,4 sowie der teilweise 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.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im Grünordnungsplan behandelt.

Einzelbaumpflanzungen sind in der Satzung Teil A ausgewiesen. Eine Veränderung der geplanten Solitärbäume wurde an der Planstraße A vorgenommen. Nach Abstimmung mit den direkten Anwohnern der „G. - Hauptmann - Straße“ und der Fachabteilung Naturschutz und Landschaftspflege sind die zwei Silber - Weiden (lat. Salix alba) durch den Echten Rotdorn (lat. Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') zu ersetzen. Eine Silber - Weide (lat. Salix alba) wird nun an der südlichen Naturhecke in dem Plangebiet plaziert. Als Festsetzung im Textteil des B - Planes wurden die Bepflanzungen aufgenommen. Dem Hinweis der Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Bepflanzen des Schallschutzwalles wird gefolgt. Eine Selektion der anzupflanzenden Arten mit einer genaueren Definition der Pflanzorte wurde vorgenommen. Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

Die vorgesehenen Gehölzarten sind entsprechend den folgenden Pflanzlisten festgesetzt worden:

Planfestsetzung: Naturhecke

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feld - Ahorn	Heister 2x verpflanzt
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Strauch 4- triebig
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt
Corylus avellana	Haselnuß	Strauch 3- triebig

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig
<i>Forsythia</i>	Forsythie	Strauch 3- triebig
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Strauch 3- triebig
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig
<i>Salix caprea</i>	Sal - Weide	Strauch 3- triebig
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeerbaum	Heister 2x verpflanzt
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Heister 2x verpflanzt
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3- triebig
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig

Planfestsetzung: Wallbepflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Berberis thunbergii</i> „Atropurpurea Nana“	Berberitze, Sauerdorn	2x verpflanzt
<i>Hypericum calycinum</i>	Niedriges Johanniskraut	2x verpflanzt
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fünffingerstrauch	Strauch 4- triebig
<i>Salix repens argentea</i>	Sand - Kriech - Weide	Strauch 4- triebig
<i>Symphoricarpos x</i>	Schneebeere	Strauch 4- triebig

Pflanzen im Böschungsbereich:

			Anteil
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Forsythia</i>	Forsythie	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Strauch 3- triebig	24 %
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	20 %
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3- triebig	3 %

- Länge der Pflanzschräge ab Böschungsfuß: 3,5 m
- *Forsythia* und *Syringa vulgaris* sind nur auf der dem Plangebiet zugewandten Böschung zu pflanzen.

Planfestsetzung: Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzort	Höhe in m	Qualität	Stück
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	I	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/18 cm	8
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn	II	bis 8,0	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 14/16 cm	2
Salix alba	Silber - Weide	III	bis 20	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/18 cm	1
Tilia cordata	Winter - Linde	IV	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/18 cm	2

13. Immissionsschutz

Der festgesetzte Schallschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m und einer Sohlbreite von 10,0 m entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG dient der Abschirmung des Plangebietes.

Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für das Jahr 2010 betragen für die nahe der Bahnstrecke gelegenen Bauflächen bis zu 7 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht sowie für die nahe der Bundesstraße B 105 gelegenen Bauflächen bis zu 2 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht.

Ursachen für die Überschreitung der Orientierungswerte:

1. Die hohe nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet wird durch den Güterverkehr auf der Bahnlinie Stralsund - Rostock - Stralsund verursacht.
2. Hohes Verkehrsaufkommen auf der B 105.

Die Berechnungen der Schallimmissionsprognose haben gezeigt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet WA auch mit einem höheren und längeren Schallschutzwall in der Nacht bei weitem nicht eingehalten werden können.

Daraus ergibt sich, daß die Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind.

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bedarf es gemäß Einführungserlaß der DIN 4109 vom 01. Dezember 1992, Ziffer 2.1 für die genannten Raumarten eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Lärm, wenn der „maßgebliche“ Außenlärmpegel 61 dB(A) übersteigt.

Das bedeutet, daß für Fassaden im Lärmpegelbereich III und IV im Baugenehmigungsverfahren der rechnerische Nachweis für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zu führen ist.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
LPB II	30 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standardbauweisen erfüllt
LPB III	35 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich*)
LPB IV	40 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich**)

Anmerkungen:

*) Ohne weiteren Nachweis sind im LPB III Fenster der Schallschutzklasse 3 ausreichend. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und dem Schalldämmmaß der Wand bzw. des Daches läßt sich fast immer der Nachweis führen, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 im Lärmpegelbereich III ausreichend sind.

***) Im Lärmpegelbereich IV läßt sich fast immer der Nachweis führen, daß Fenster der Schallschutzklasse 3 ausreichend sind.

Es wird vorgeschlagen, Kinderzimmer und Schlafzimmer nicht an den Hausfassaden im Lärmpegelbereich IV anzuordnen.

Wenn hinter den Fassaden im Lärmpegelbereich IV Schlafräume geplant werden, ist folgendes zu beachten:

Räume, die zum Schlafen dienen (Kinderzimmer und Schlafzimmer) und Fenster der Schallschutzklasse 3 und 4, sollten mit schallgedämmten Dauerlüftungen versehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Balkon- und Loggiabereiche erhalten schallschluckende Verkleidung an Decken und Wänden. Des weiteren erhalten die Terrassen Sockelmauern mit Abschirmwirkung.

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

14. 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.

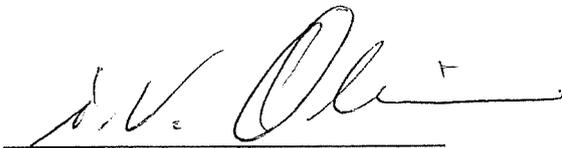
Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

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

15. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01 Straßenbau	: 273.000,- DM
02 Wasserversorgung	: 35.000,- DM
03 Regenentwässerung	: 90.000,- DM
04 Schmutzentwässerung	: 85.000,- DM
05 Straßenbeleuchtung	: 45.000,- DM
06 Grünanlagen	: 30.000,- DM
07 Nebenkosten	: 50.000,- DM
Summe Baukosten Erschließung	: 608.000,- DM
+16 % MwSt.	: 97.280,- DM
Gesamtsumme (brutto)	: 705.280,- DM =====

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger übertragen.



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 25. Mai 1999
geändert: 19. August 1999
geändert: 22. November 1999