STADT RIBNITZ-DAMGARTEN - 1. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.95 "SO GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND WOHNEN", DAMGARTENER CHAUSSEE, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1) — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- FH_{max} — max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung Nr. 2
- TH_{max} — max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung Nr. 2
- OK — max. zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- nur Einzelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
- Baugrenze
- Baugrenze, entfällt
- 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textl. Festsetzung Nr. 6) — § 9 Abs. 1 Nr 6. BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

- unterirdische Abwasserleitung (Neuverlegung)
- unterirdische Abwasserleitung (entfällt)
- RW RW — Zweckbestimmung: Regenentwässerung

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

ö SGr — Grünflächen, öffentlich, Zweckbestimmung: Siedlungsgrün

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur ud Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- P2 — Pflanzgebot (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.2)

Sonstige Planzeichen

- LR / GR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textliche Festetzungen Nr. 11) — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- LSW — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zu Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes; hier: Flächen für Lärmschutzwall /-wand (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8.1) — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- LSW — Lärmschutzwand, entfällt
- S1 ... S2 — Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- S3 — Schallschutzmaßnahmen, entfällt
- LBP III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.2) — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung des Ursprung-Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten — § 9 Abs.7 BauGB
- Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten — § 9 Abs.7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 148/1 — Flurstückbezeichnung
- Straßenprofil
- Verkehrsschild
- Laterne
- Hecke
- Böschung
- Mast
- Schaltkasten
- 49 — Baumnummern (siehe Baumliste)
- Gebüschfläche
- Parzellierungsvorschlag
- Wasserschieber
- Nutzungsarten- oder Befestigungsgrenze
- • 12.80 — Geländehöhe über NHN
- Nadelbaum
- Nadelbaum, entfällt
- Laubbaum, Art, Stamm, Krone
- Laubbaum, entfällt
- Schacht
- Zaun
- Grünland

PRÄAMBEL

Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 "SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen", Damgartener Chaussee der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (TEIL B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird aufgestellt auf Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGB I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist und i.V.m. der **Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Reiche in Sanitz, vom 14.02.2018, ergänzt Januar bis März 2023, verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermG M-V fand nicht statt.

Katasternachweis: Stand vom November 2022, aktualisiert Juni 2025
Lagebezug: ETRS89 / UTM Z33N (zE-N)
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter ü. NHN)

BAUMLISTE: nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KrØ in m	Schutzstatus
49*	Sauer-Kirsche	0,32	1,03	6	-
51	Kirsch-Pflaume	0,4	1,26	6	-
52	Birke	0,15	0,47	4	-
53	Sal-Weide	0,6	1,89	12	§ 18 NatSchAG M-V
54	Birke	0,1	0,31	3	-
55	Birke	0,2	0,63	4	-
56	Birke	0,1	0,31	3	-
57	Sal-Weide	0,8	2,51	12	§ 18 NatSchAG M-V
58	Birke	0,3	0,94	6	-
59	Birke	0,15	0,47	3	-
60	Sal-Weide	0,6	1,89	12	§ 18 NatSchAG M-V
61	Birke	0,2	0,63	5	-
62	Birke	0,3	0,94	6	-

* Bäume nachträglich aus Luftbild übernommen; Baumstandort kann abweichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

VORBEMERKUNG

Rot geschrieben: **ergänzt/ändert die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes**
Rot durchgestrichen: **Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entfallen.**

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 behalten ihre Gültigkeit.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA2) — **§ 4 BauNVO**

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen — § 18 BauNVO

2.1 Bezugspunkt Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen in den Baugebieten (WA2) beziehen sich auf die Höhe der jeweils zugewandten Erschließungsstraße (Planstraße B), am zugewandten Fahrbahnrand, mittig der zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils höhere Straße in Ansatz zu bringen.

2.2 zulässige Abweichungen Bei der Dachform "Flachdach" in dem Baugebiet WA2 sind Abweichungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe um maximal 0,5 m ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Als Flachdach gelten alle Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis maximal 15°.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen
Carports, Garagen und Nebengebäude haben hinter der zur Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) orientierten Baugrenze zurückzubleiben.

4. Festsetzungen für Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grundstückszufahrten
In dem Wohngebiet WA2 ist pro Grundstück 1 Zufahrt zulässig, die nicht breiter als 4 m sein darf.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Einzelhäusern jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

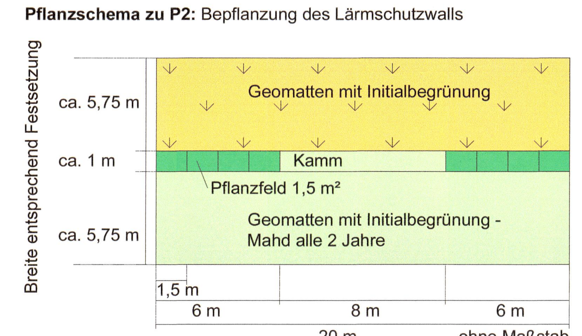
P2: Bepflanzung des Lärmschutzwalls — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der entsprechend gekennzeichnete Bereich des Lärmschutzwalls ist über die gesamte Länge gemäß dem Pflanzschema P2 zu bepflanzen. Die Nord- und die Südseite des Lärmschutzwalls, mit durchschnittlich jeweils 5,75 m Breite, sind mit geeigneten Erosions-Geomatten aus Naturmaterial (*z.B. Jute, Stroh oder Schafswolle*), welches sich innerhalb von 2-3 Jahren vollständig abbaut, herzustellen. Etwaig notwendige Anker (Haften) sind ebenfalls aus biologisch innerhalb von 2-3 Jahren abbaubarem Naturmaterial herzustellen. Die Geomatten sind mit einer Initialbepflanzung von Regiosaatgut zu versehen. Die weitere gärtenerische Gestaltung und Bepflanzung der Nordseite des Lärmschutzwalles mit standortgerechten, heimischen Stauden und Sträuchern ist statthaft. Der 1 m breite Kamm des Lärmschutzwalles ist mit mindestens 3 standortgerechten, heimischen Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste, zu bepflanzen. Als Sortierung ist ein 2x verpflanzter, mehrtriebiger Strauch mit einer Größe von 80-100 cm zu wählen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1,5 m². Zwischen einer Gruppe von 4 Pflanzfeldern bzw. Strauchpflanzungen mit einer Breite von 6 m ist jeweils ein Freiraum vom 8 m auszusparen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu sichern, welche eine bedarfsweise Wässerung beinhaltet. Die Unterhaltungspflege der Strauchpflanzungen ist auf seitliche Schnittmaßnahmen zu beschränken. Auf der südlich des Kamms gelegenen Böschung ist alle 2 Jahre eine Mahd durchzuführen. Die Herstellung der Strauchpflanzungen auf dem Kamm hat nach Herstellung des Lärmschutzwalls zu erfolgen. Der genaue Zeitpunkt der Pflanzung ist entsprechend der Anforderungen der verwendeten Pflanzenarten zu wählen.

Pflanzliste zu P2:

- *Crataegus monogyna* (Eingriffiger Weißdorn),
- *Cytisus scoparius* (Besenginster),
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen),
- *Lonicera xyloseteum* (Rote Heckenkirsche),
- *Prunus spinosa* (Schlehe),
- *Rhamnus cathartica* (Purgier-Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hundsrose),
- *Rosa dumalis* (Vogesen-Rose),
- *Rosa corymbifera* (Hecken-Rose),
- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose),
- *Rosa tomentosa* (Filz-Rose),

Pflanzschema zu P2: Bepflanzung des Lärmschutzwalls



6.2 Schutz des Bodens — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Freiflächen - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite von der Fassade aus - sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien z.B. Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO zulässig sind.

6.3 Begrenzung des Versiegelungsgrades von Stell- und Parkplätzen (Schutz des Bodens) — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Private Stell- und Parkplätze sind als teilversiegelte Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Hierbei ist der maximale Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

6.4 Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

AF5 Bauzeitenregelung für Gehölzrodung und Baumfällung

Die Rodung von Gehölzen und die Fällung von Bäumen zur Baufeldfreimachung im Änderungsbereich und im Ergänzungsbereich ist ausschließlich in den Monaten Januar und Dezember eines jeden Jahres zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

S1: Oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind schutzbedürftige Räume nicht zulässig. Räume, die den ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

S2: Entlang der gesamten südlichen Grünfläche sowie ca. 30 m in das Flurstück 34 (Ergänzungsbereich) hinein ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über Schienenoberkante ~~Straßenoberkante (höchster Punkt der Planstraße B)~~ zu errichten und baulich mit dem westlich anschließenden Lärmschutzwall ~~und der östlichen Lärmschutzwand auf gleicher Höhe~~ zu verbinden.

~~S3: Entlang der gesamten östlichen Wohnbaugebietsgrenze des WA2 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über Straßenoberkante (höchster Punkt der Planstraße B) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und baulich mit dem südlich anschließenden Lärmschutzwall auf gleicher Höhe verbunden sein.~~

~~Diese Lärmschutzwand ist in einem Abstand von 1 Meter zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Tiefe der Abstandsfläche der Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen und schallschutztechnischen Gründen auf 1 Meter reduziert (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). (siehe auch unter Hinweise "Instandhaltung der Lärmschutzwand")~~

7.2 Lärmpegelbereich und resultierendes Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

An Außenwänden, mit Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A), die in Richtung der Schallquelle (Bahntrasse) orientiert sind, ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 in Wohnungen, die zum Schlafen dienen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass vor einem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet (z.B. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder des Baukörpers selbst), wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

~~Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume, etc.) sind entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und ihrer Nutznung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Gleichung der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.~~

~~In schutzbedürftigen Räumen sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Hiervon kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.~~

8. Festsetzungen entsprechend des "Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie z.B. Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle "Erforderliche Abstände abhängig von Baugebietsnutzung (Prognose)" aufgeführten Orientierungswerte nicht überschreiten. Hinsichtlich der Minimierung der Vorbelastung sind Vorsorgemaßnahmen zur geräuschmindernden Aufstellung der Geräte und Maschinen zu beachten. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den benachbarten maßgeblichen Immissionsort ist sicherzustellen.

Spalte 1	Spalte 2 (MI, MK, MD)	Spalte 3 (WA)	Spalte 4 (WR)
36 dB	0 m	0,1 m	0,8 m
39 dB	0 m	0,5 m	1,2 m
42 dB	0,3 m	0,9 m	1,9 m
45 dB	0,6 m	1,4 m	3,0 m
48 dB	1,1 m	2,2 m	4,5 m
51 dB	1,7 m	3,4 m	6,7 m
54 dB	2,6 m	5,2 m	9,7 m
57 dB	3,9 m	7,6 m	13,9 m
60 dB	5,9 m	10,9 m	19,7 m
63 dB	8,6 m	15,6 m	25,4 m
66 dB	12,3 m	22,2 m	31,8 m
69 dB	17,6 m	27,3 m	40,8 m
72 dB	23,7 m	34,4 m	53,6 m
75 dB	29,4 m	44,6 m	71,7 m
78 dB	37,4 m	58,9 m	97,1 m
81 dB	48,8 m	79,2 m	132,7 m
84 dB	64,9 m	107,7 m	182,2 m
87 dB	87,6 m	147,5 m	250,4 m
90 dB	119,5 m	202,6 m	343,3 m

Tabelle: "Erforderliche Abstände abhängig von Baugebietsnutzung (Prognose)"

Spalte 1:
Emissionspegel des stationären Gerätes (Emissionspegel = Schallleistung + Reflexion + Tonalitätswert)
Ist der ermittelte Wert nicht genau in Spalte 1 enthalten, ist der nächsthöhere Wert zu wählen.

Spalten 2 bis 4:
erforderlicher Abstand für die Aufstellung des stationären Gerätes in Abhängigkeit von der Gebietsnutzung des Immissionsortes.

Ermittlung des erforderlichen Abstandes in Abhängigkeit von Gebietsnutzungen:

1. Einstufung und Verortung des maßgeblichen Immissionsortes

Maßgeblich ist der Immissionsort auf dem Nachbargrundstück, an dem die höchsten Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Üblicherweise ist dies das dem stationären Gerät am nächsten liegende Fenster oder die am nächsten liegende Tür eines schutzbedürftigen Raumes (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche) sowie Außenwohnbereiche wie Terrasse und Balkone.

2. Ermittlung des Emissionspegels anhand folgender Formel:

Schallleistung + Reflexion + Tonalitätswert = Emissionspegel

Schallleistung:
Der Wert des Schallleistungspegels wird vom Hersteller in den Produktunterlagen üblicherweise in dB(A) angegeben. Maßgeblich ist der Schallleistungspegel des außen aufgestellten und betriebenen stationären Geräts.

Reflexionswert:
Durch Reflexionen des Gerätelärms an massiven Wänden kann sich der Geräuschemissionspegel wie folgt erhöhen:
- keine reflektierende Fläche ist näher als 3 m → + 0 dB(A)
- eine reflekt. Fläche, z.B. vor einer Hauswand im Abstand von bis zu 3 m → + 3 dB(A)
- zwei reflektierende Flächen, z.B. in einer Ecke aus zwei Hauswänden, zwischen zwei Hauswänden oder unter einem Vordach → + 6 dB(A)

Tonalitätswert:
Erzeugt das Gerät im Betrieb deutlich hörbare ton- und informationshaltige Geräuschanteile (bspw. Brummen, Pfeifen), erhöht sich der Geräuschemissionspegel. (Ist die Tonalität nicht bekannt, ist zur Sicherheit der höhere Wert zu wählen.) Werden die tonalen Geräuschkomponenten durch konstruktive Maßnahmen beseitigt (geräuschmindernde Vorsorgemaßnahmen), darf der Wert -3 dB(A) sein.
- ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile nicht wahrnehmbar → - 3 dB(A)
- ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile wahrnehmbar → 0 dB(A)
- ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile deutlich wahrnehmbar → + 3 dB(A)

3. Ermittlung des erforderlichen Abstandes in Abhängigkeit von der Gebietsnutzung

Der im Schritt 2 ermittelte Emissionspegel ist mit den Werten der Spalte 1 der o.g. Tabelle des LAI Leitfaden zu vergleichen. Ist der Wert nicht genau in Spalte 1 enthalten, ist der nächsthöhere Wert zu wählen. Entsprechend der Gebietsausweisung nach BauNVO kann in derselben Zeile wie der gewählte Emissionspegel der zugehörige erforderliche Abstand für die Aufstellung des stationären Gerätes in Spalte 2 (für MI - Mischgebiete), Spalte 3 (für WA - allgem. Wohngebiete) bzw. Spalte 4 (für WR - reine Wohngebiete) abgelesen werden.

9. Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im mit "LR" (Leitungsrecht) gekennzeichneten Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Recknitz-Boddenkette" zum Betrieb und Wartung einer Regenentwässerungsleitung festgesetzt. Der Bereich ist von Bepflanzungen und Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten.

Im mit "GR" (Gehrecht) gekennzeichneten Bereich ist ein Gehrecht zugunsten angrenzender Grundstückseigentümer zur Erreichbarkeit und Pflege des Erdwalls festgesetzt. Der Bereich ist von Bepflanzungen und Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschützter Baumbestand — **§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V**

Die Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich, die entsprechend § 18 (gesetzlich geschützte Bäume - alle Bäume von mindestens 100 cm Stammumfang in von 1,30 m über dem Erdboden) NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920, Ausgabe 2014-07 oder aktueller) sind einzuhalten.

Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Die Höhe der Ausgleichspflanzung richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V. (2007).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachfarbe Baufelder WA 2:	RAL 3003-3011 (rot/rotbraun od. farblich entsprechend) RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entspr.)
Dachneigung Baugebiete WA 2:	0° bis 30°
Dachform Baugebiete WA 2:	Walm-, Zelt oder Flachdach

Carports, Garagen und Nebengebäude

Vorstehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengebäude.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, begrünten Holz- und Gitterzäunen oder Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zum öffentlichen Straßenraum, ansonsten von 1,50 m, zulässig. Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO. Die Höhe freistehender Werbeanlagen (wie z.B. Pylon, Fahnenmast) dürfen die Höhenfestsetzungen der entsprechenden Baugebiete nicht überschreiten (siehe auch Textliche Festsetzungen "Höhe baulicher Anlagen"). Auskragende Elemente, wie z.B. am Pylonen befestigte Werbeschilder, Tragkonstruktionen oder Beleuchtungselemente, dürfen die maximale Gesamtbreite der Werbeanlage von 2 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK / Firsthöhe) nicht überschreiten.

Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.

HINWEISE

Parzellierungsvorschlag

Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Hilfestellung im Planverfahren. Grundstückszuschnitte und -größen können sich über das Aufstellungsverfahren hinaus ändern. Rechtsverbindlich sind die aus dem Bebauungsplan entwickelten, amtlichen anerkannten Flurstücksgrenzen.

~~**Instandhaltung der östlichen Lärmschutzwand**~~

~~Die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze notwendige Schallschutzwand ist seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten zu errichten. Die Instandhaltung und Pflege, einschließlich Bepflanzung, ist seitens der Grundstückseigentümer zu übernehmen. Für jedes betroffene Grundstück ist ein Durchgang zur Erreichbarkeit der Rückseite der Schallschutzwand vorzusehen. Zur Sicherung ist ein städtebaulicher / privatrechtlicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuschließen.~~

Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Endecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nutzung von 4 Ersatzbaumpflanzungen aus dem Ursprungs-B-Plan Nr. 95

Aus dem Ursprungs-B-Plan Nr. 95 " SO großflächiger Einzelhandel und Wohnen" der Stadt Ribnitz-Damgarten verbleiben 10 zusätzliche Ersatzbaumpflanzungsstandorte, die durch die Festsetzung P1 hergestellt werden. Die 10 Ersatzbaumpflanzungen können für anderweitige Bebauungspläne und Bauvorhaben der Stadt Ribnitz-Damgarten genutzt werden. Es werden 4 dieser 10 zusätzlichen Ersatzbaumpflanzungen aus dem Ursprungs-B-Plan für den benötigten Baumausgleich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten genutzt. Die beabsichtigte Nutzung wird der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des zustellenden Fällantrages angezeigt. Damit verbleiben noch 6 Ersatzbaumstandorte aus dem Ursprungs-B-Plan.
Die beabsichtigte Nutzung eines Pflanzstandortes im B-Plan Nr. 95 als Ersatzbaumpflanzung ist jeweils der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. hierauf in der entsprechenden Planung hinzuweisen. Die Herstellung der Pflanzungen erfolgt nach Maßgabe von P1 des Ursprungs-B-Planes Nr. 95.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 28.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 2/2024 am 11.03.2024 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.07.2025 bis zum 12.08.2025 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 7/2025 am 14.07.2025 erfolgt. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 21.07.2025 erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am 08.10.2025 den Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.10.2025 bis zum 01.12.2025 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2025 am 20.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95 am 02.12.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sanitz, 04.12.2025
Ort, Datum — Siegel — ÖbVI

10. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, wurde am 10.12.2025 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2025 gebilligt.

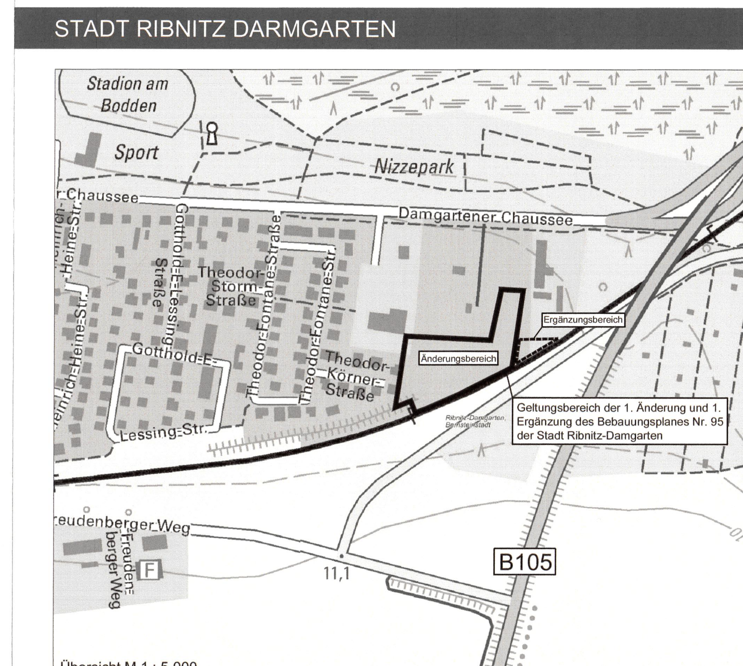
11. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ribnitz-Damgarten, 12.12.2025
Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

12. Der Beschluss über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 13/2025 am 15.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Veröffentlichung im Internet ist auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten und über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.12.2025 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 07.01.2026
Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

STADT RIBNITZ DARMGARTEN



PROJEKTNAME
Stadt Ribnitz Damgarten
1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95 "SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen", Damgartener Chaussee" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANBEZEICHNUNG		PLANNUMMER
Satzungsfassung		1.0
MASSSTAB	DATUM	BEARBEITUNG
1 : 500	03.12.2025	Schlenz

AUFTRAGGEBER
Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

PLANVERFASSER
wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung . Tourismus . Projektmanagement
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de
www.wagner-planungsgesellschaft.de