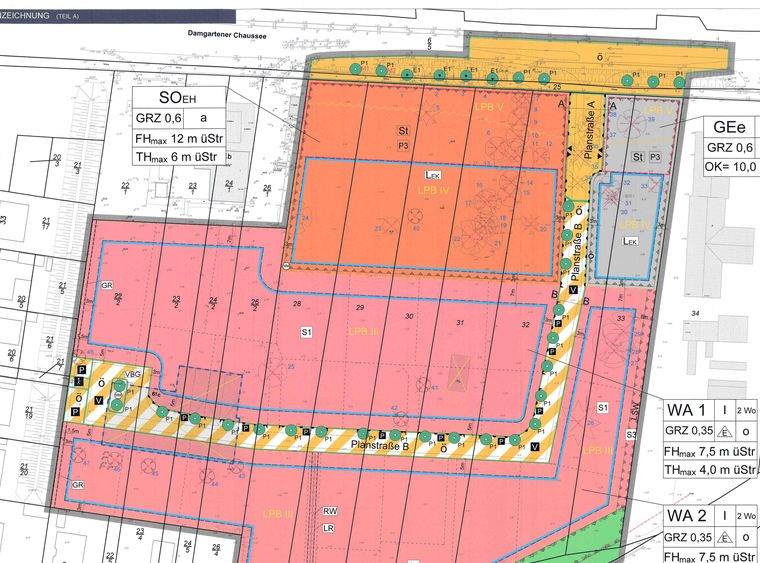
STADT RIBNITZ-DAMGARTEN - BEBAUUNGSPLAN NR.95 "SO GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND WOHNEN", DAMGARTENER CHAUSSEE, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

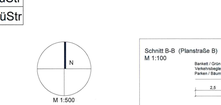
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

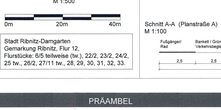


Baumliste: nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KronØ in m	Schutzstatus
1	Stiel-Eiche	0,6	1,89	12	§ 18 NatSchAG M-V
2	Berg-Ahorn	0,4	1,26	10	§ 18 NatSchAG M-V
3	Berg-Ahorn	0,45	1,41	9	§ 18 NatSchAG M-V
4	Berg-Ahorn	0,35	1,1	10	§ 18 NatSchAG M-V
5	Douglasie	0,35	1,1	9	§ 18 NatSchAG M-V
6	Esche	0,25	0,79	8	-
7	Birke	0,3	0,94	8	-
8	Birke	0,3	0,94	8	-
9	Birke	0,3	0,94	8	-
10	Birke	0,4	1,26	8	§ 18 NatSchAG M-V
11	Birke	0,35	1,1	8	§ 18 NatSchAG M-V
12	Linde	0,2	0,63	6	-
13	Birke	0,6	1,89	14	§ 18 NatSchAG M-V
14	Birke	0,35	1,1	8	§ 18 NatSchAG M-V
15	Birke	0,4	1,26	8	§ 18 NatSchAG M-V
16	Esche	0,35	1,1	9	§ 18 NatSchAG M-V
17	Berg-Ahorn	0,3	0,94	7	-
18	Birke	0,4	1,26	8	§ 18 NatSchAG M-V
19	Birke	0,3	0,94	7	-
20	Tanne	0,2	0,63	6	-
21	Birke	0,45	1,41	14	§ 18 NatSchAG M-V
22	Birke	0,4	1,26	12	§ 18 NatSchAG M-V
23	Berg-Ahorn	0,2	0,63	6	-
24	Esche	0,5	1,57	12	§ 18 NatSchAG M-V
25	Saal-Weide	0,65	2,04	10	§ 18 NatSchAG M-V
26	Fichte	0,5	1,57	16	§ 18 NatSchAG M-V
27	Birke	0,3	0,94	12	-
28	Birke	0,3	0,94	14	-
29	Birke	0,3	0,94	14	-
30	Tanne	0,15	0,47	4	-
31	Tanne	0,15	0,47	4	-
32	Ulmus	0,25	0,79	8	-
33	Ahorn	0,15	0,47	6	-
34	Fichte	0,2	0,63	5	-
35	Kiefer	0,4	1,26	10	§ 18 NatSchAG M-V
36	Kiefer	0,4	1,26	10	§ 18 NatSchAG M-V
37	Walnuss	0,2	0,63	6	-
38	Walnuss	0,3	0,94	10	-
39	Birke	0,3	0,94	10	-
40*	Korkenz.-Weide	0,24	0,80 (zweist.)	ca. 7	-
41*	Blaufichte	0,32	1,02 (zweist.)	ca. 6	-
42*	Pflaume	0,32	1,06 (zweist.)	ca. 6	-
43*	Sommer-Linde	0,29	0,98	ca. 5	-
44*	Sommer-Linde	0,29	0,9	ca. 5	-
45*	Sommer-Linde	0,25	0,8	ca. 5	-
46*	Sommer-Linde	0,25	0,8	ca. 5	-
47*	Sommer-Linde	0,25	0,8	ca. 5	-
48*	Sommer-Linde	0,25	0,8	ca. 5	-
49*	Sauer-Kirsche	0,32	1,03	ca. 6	-
50*	Sauer-Kirsche	0,29	0,9	ca. 6	-

* Bäume nachträglich aus Luftbild übernommen; Baumstandort kann abweichen





PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1) § 4 BauNVO
- GEe — Gewerbegebiet (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2) § 8 BauNVO
- SOEH — Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.3) § 11 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
- FHmax — max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung Nr. 2
- FHmin — 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

- o — nur Einzelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- ▬ — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
- ▬ — Baugrenze
- 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- S — Straßenbahnverkehr
- F — Fußgängerbereich
- P — öffentliche Parkfläche
- LSW — verkehrsberuhigter Bereich
- ö — öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- VBG — Verkehrsbegleitgrün (als Teil der Verkehrsfläche)
- EW — Ein- und Ausfahrt
- E — Einfahrtbereich
- A — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- LEB W — unterirdische Abwasserleitung (Neuverlegung)
- LPB W — unterirdische Abwasserleitung (entfällt)
- RW — Zweckbestimmung: Regenwasserableitung

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- ÖGD — 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

- E1 — Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.3) § 11 BauNVO

Planzeichen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- 12,00 — Geländehöhe über NHN
- Straßenpoller
- Verkehrsschild
- Laterne
- Hecke
- Böschung
- Mast
- Versorgungsleitung
- Wasserschieber
- Hausanschluß
- Befestigungsgrenze
- Gebäudehöhe über NHN
- Nebelbaum
- Laubbaum, ex. Stamm, Krone
- Laubbaum, entfällt
- Schacht
- Zaun
- Schattiskeiten
- Grünland

Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- S1 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)
- GR — Garagen- und Carportbereich zu belastende Flächen (siehe Textliche Festetzungen Nr. 11)
- LPB W — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Flächen für Lärmschutzwall /-wand (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- S1 - S3 — Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
- LEB W — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Flächenbezogener Schallleistungspegel (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8.3)
- LPB W — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Flächenbezogener Schallleistungspegel (entfällt)
- RW — Zweckbestimmung: Regenwasserableitung

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan 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 aufgrund der §§ 10 BauGB, 86 LBauO M-V, 18 Abs. 2 BauNVO, im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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

KATASTERMASSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Reiche in Sanitz, vom 14.02.2018 verwendet. Die Flurstückgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermG M-V hat nicht stattfindet.

Katasternachweis: Stand vom November 2022
Lagebezug: ETRS89 / UTM 233N (zE-N)
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter ü. NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)

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

ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind bei Einhaltung der Emissionskontingente durch flächenbezogene Schallleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.3):
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind bei Einhaltung der Emissionskontingente durch flächenbezogene Schallleistungspegel (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.3):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO):
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SOEH) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SOEH "Großflächiger Einzelhandel" dient der Errichtung von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmärkten sowie von Läden mit den Lebensmittelhandel ergänzende Sortimenten.

Zulässig sind bei Einhaltung der Emissionskontingenten durch flächenbezogene Schallleistungspegel (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.3):
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkaufsfläche von Grundbesatz an den Endverbraucher mit Kernsortimenten Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m²,
- Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Grundbedarfs an den Endverbraucher mit Kernsortimenten Getränke bis zu 500 m² Verkaufsfläche,
- Schlachthöfe mit maximaler Verkaufsfläche von 100 m²,
- zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche im Rahmen von Aktionsangebote,
- Die Gesamtverkaufsfläche darf bis zu 1.700 m² betragen.

zentrenrelevante Randsortimente:

Als deutlich untergeordnete zentrenrelevante Randsortimente sind entsprechend der Liste "Zentrenrelevante Kernsortimente" des Landesraumentwicklungsprogramms 2016, Abbildung 21, folgende Randsortimente zulässig:
- Bekleidung, Wäsche
- Bürobedarf, Schreibwaren
- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
- Haushaltswaren, Glas/Porzelan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Gesundheits- Körperpflegeartikel (ohne medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel).

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 beziehen sich auf die Höhe der jeweils zugewandten Erschließungsstraße, am zugewandten Fahrbahnrand, mittig der zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils höhere Straße in Ansatz zu bringen.

Für das sonstige Sondergebiet SOEH und für das angrenzende Gewerbegebiet GEe dient die Damgartener Chaussee und in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 die Planstraße B als zugewandte Erschließungsstraße.

2.2 Höhenausgleich Im Sondergebiet SOEH und im Gewerbegebiet GEe sind Geländeabgleichungen zulässig, jedoch nicht zulässig.

2.3 zulässige Abweichungen Bei der Dachform "Flachdach" in den Baugebieten WA1 und 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. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche — **§ 19 BauNVO**

Für das SOn gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,88 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

Bauweise
Im SOn: sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die maximal mögliche Gebäudelänge ergeben sich entsprechd den festgesetzten Baugrenzen (§ 22 Abs. 4 BauNVO), Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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

5. Festetzungen für Nebenanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Im Bereich des Sonstiger Sondergebietes (SOEH) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sämtliche sonstige der Anlieferung und verkehrlichen Erschließung dienenden baulichen Anlagen nur in den dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen und im Bereich der überbauten Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten SOn bzw. GEe zulässig.

Grundstückszufahrten
In den Vorgärten WA1 und WA2 ist pro Grundstück 1 Zufahrt zulässig, die nicht breiter als 4 m sein darf.

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

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

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

7.1. Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

E1: Erhalt von Einzelbäumen
Der mit einem Erhaltungspfeil gekennzeichnete Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädliche, bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07 oder aktueller) sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

7.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich: — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

P1: Anpflanzen von Einzelbäumen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten entlang der Damgartener Chaussee sowie der **Planstraße B** sind insgesamt 29 standortgerechte und heimische **Einzelbäume** mit der Pflanz- **qualität** s verpflanzt. Stü/ **18-20 cm** zu pflanzen. An den Pflanzstandorten der Damgartener Chaussee sind **ausschließlich** Trauben-Eichen (Quercus petraea) oder Winter-Linden (Tilia cordata) zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann um bis zu 2 m versetzt werden. **Für jeden** Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von **16 m²** in **0,8 m** Tiefe und **12 m²** unversiegelte **Fläche** als Bewuchsfläche zu **gewährleisten.** Die Mindestbreite der Pflanzstreifen hat **2,50 m** zu betragen und die Baumscheibe ist dauerhaft luft- und **wasserdurchlässig** anzulegen und gegen Verdichtung zu schützen. Der Pflanzung sind **alle Bäume** mit einer Baumverankerung (Dreibockanbindung) und mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen. Die Pflanzungen sind eine **5- Jährigeentwicklungspflege** mit bedarfsweiser **Wässerung** sowie Instandsetzung der Schutzeinrichtung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Entwicklungspflegen zur **Gewährleistung** einer **gleichmäßigen** Kronenentwicklung vorzunehmen. Hinweis abweichend sind bei den beiden Baumpflanzungen in der **Planstraße A** in der als **Straßenbaumpflanzung** (VBG) festgesetzten **Fläche** durch **zusätzliche** Pflegeschnitte ein Lichtraumprofil von 4,50 m, beginnend ab den Bordsteinen der Fahrbahnränder, dauerhaft zu **gewährleisten. Abgängige** Baumpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumverankerung und die Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen hat in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die der Fertigstellung der **Planstraße A und Planstraße B folgtn** *Hinweise M1 und M2 sind zu beachten.*

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 Lärmschutzwalles ist jeweils 4,50 m Breite, ist der Bebeplantung zu überlassen. Die gekennzeichnete Gestaltung und Bepflanzung der Nordseite des Lärmschutzwalles mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen ist abstimmt. Der 1 m breite Kamm des Lärmschutzwalles ist mit mindestens 3 standortgerechten, heimischen Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Als Sicherung ist ein 2x verpflanzter, mehrreiziger Strauch mit einer Größe von 80-100 cm zu wählen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1,5 m². Zwischen einer Gruppe von 4 Pflanzelöchern 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* (Eingriffliger Weißdorn), 38 - *Rosa canina* (Hundsrose),
- *Cytisus scoparius* (Besenginster), - *Rosa dumalis* (Vogesen-Rose),
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), - *Rosa corymbifera* (Hecken-Rose),
- *Lonicera xylosetum* (Rote Heckenkirsche), - *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose),
- *Prunus spinosa* (Schlehe), - *Rosa tomentosa* (Filz-Rose),
- *Rhamnus catharticta* (Purgier-Kreuzdorn)

P3 Baumpflanzungen im SOn und GEe — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Im sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" SOn sind 7 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 standortgerechte und heimische Einzelbäume mit der Pflanzqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
Bei der Pflanzung sind die Bäume mit einer Baumverankerung (Dreibockanbindung) und mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist mindestens eine durchwurzelbare Fläche von 16 m² in 0,8 m Tiefe und 12 m² unversiegelte Fläche als Bauminscheibe zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen hat 2,5 m² zu betragen und die Baumscheibe ist dauerhaft luft- und wasserdurchlässig anzulegen und gegen Verdichtung zu schützen. Im ersten 10 Jahren sind 2-3 Entwicklungspflegen zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumverankerung und die Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Herstellung der Baumpflanzungen hat nach Herstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

7.3 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 und als Vegetationsflächen 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 ähnlichen vergleichbaren lose Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO zulässig sind.

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

Private und gewerbliche Stell- und **Parkplätzesind** als teilversiegelte **Flächenauszuführen**(z.B. Rasengittersteine, wassergebunde Decke). Hierbei ist der maximale Abflussbeiwert von 0,7 bei Stellplatzanlagen mit **mehr als** 20 Stellplätzen und **Materialdurchlässen** bedeckte Flächen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO zulässig sind.

7.5 Festetzungen im Sinne des Artenschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

AF1: Vermeidungsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse
Die Baufeld freimachung im Bereich des Gebäudebestandes im B-Plans Nr. 95 ist auf den Zeitraum von 01.11.- 28/29.02. eines jeden Jahres zu **beschränken.Die Gebäudeabriss**arbeiten sowie **der** gesetzlich festgesetzten Brutzeitvorregelung nach § 39 BNatSchG auf die **Monate Dezember und anaur zu beschränken.**

AF2: Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse
Alle **Gebäude** und die Rodung von **Gehölzen, einschließlichBaumfällungen**sind **ausschließlich**unter Aufsicht einer **ökologischerBaubegleitung durchzuführen**Gegebenenfalls vorgefundene Tiere sind in dem Dachraum des **Neubaugebäudes** oder in **Fledermauskästen** artbezogen zu sichern. Der Ausgleich für vorgefundene Winterquartiere ist im **Verhältnis** von 1:4 über das Anbringen von als Winterquartier geeigneten **Kästen** am Gebäude des Einkaufsmarktes und dem Kindergarten (siehe AF6) oder über das **Zugänglichmachtes** Dachbodens von neuen Einkaufsmarkt vorzunehmen. Vorgefundene Wintergästen sowie die vorgesehenen Ersatzquartiere sind zu dokumentieren und der **zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.**

AF3: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse
Der Ausgleich des Sommerquartierverlustes **für Fledermäuse** ist durch 19 **Fledermausflachkästen** oder 4 **Großraumkästen** an der Fassade des **Einzelhandelsgebäudeneubaues**sowie im Zusammenhang mit dem Schwalbennest (Kombination als Schwalben- und Fledermausturm **möglich**zu) realisieren. Alternativ **möglich**ist der Einbau von Hohlkammersteinen oder das **Zugänglichmachens** Dachbereiches Kindergarten von ca. 9 **m²** zum Neubau des Einkaufsmarktes. Das Anbringen und die Herstellung der Ersatzquartiere ist durch eine fachkundige Person **durchzuführen** und der **zuständigen** unteren **Naturschutzbehörde anzuzeigen.**

AF4: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Vögel aufgrund von Gebäudeabriss (u.a. Schwalben-/Fledermausturm)
Es sind **Ersatzbrutstätten**für **Gebäudebrüter**zu schaffen. Es sind neue **Brutplätze** durch 2 **Nischenbrütkästen**für den Hausrotschwanz sowie durch 20 **Höhlenbrütkästen**oder 5 **Koloniekästen** für den Haussperling herzustellen und am Neubau des gepland Einzelhandelsmarktes im SOEH oder am Schwalbenturm. Der Ausgleich des Verlustes **für** die **Gebäudebrütplätze**der Mehlschwalbe hat **über** die Errichtung eines Schwalbenturmes im Bebauungsplan und im entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort zu erfolgen. Eine Abweichung von bis zu 3 m vom gekennzeichneten Standort ist **zulässig.**Das Anbringen und die Herstellung der **Ersatzkästen** ist durch eine fachkundige Person **durchzuführen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

zu 7.5

AF5: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Vögel aufgrund von Baumfällungen
Es sind **Ersatzbrutstätten**für **Baumbrüter**zu schaffen. Es sind 2 **Höhlenbrütertkästen**für die Kohlmeise und 4 Nischen- oder **Höhlenbrütertkästen**für den Feldsperling am Baumbestand an der Damgartener Chaussee (Baum Nr. 1-4) oder am Baumbestand im Nizze-Park anzubringen. Das Anbringen und die Herstellung der **Ersatzkästen** ist durch eine fachkundige Person **durchzuführen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.**

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

8.1 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 schützenswerte Räume nicht zulässig. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

S2: Entlang der gesamten südlichen Grundfläche ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über 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 das 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 Schallmauer(Du 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 gelegen 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")

8.2 Lärmpegelbereich und resultierendes Bau-Schalldämm-Maß.

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

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

8.3 Flächenbezogene Schallleistungspegel
In den Baugebieten SOn und GEe sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche nachfolgende Emissionskontingente Lx weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 U