

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN Bebauungsplan Nr.101 "Wohnbebauung östlich der Feldstraße" IM VERFAHREN NACH § 13b BAUGB

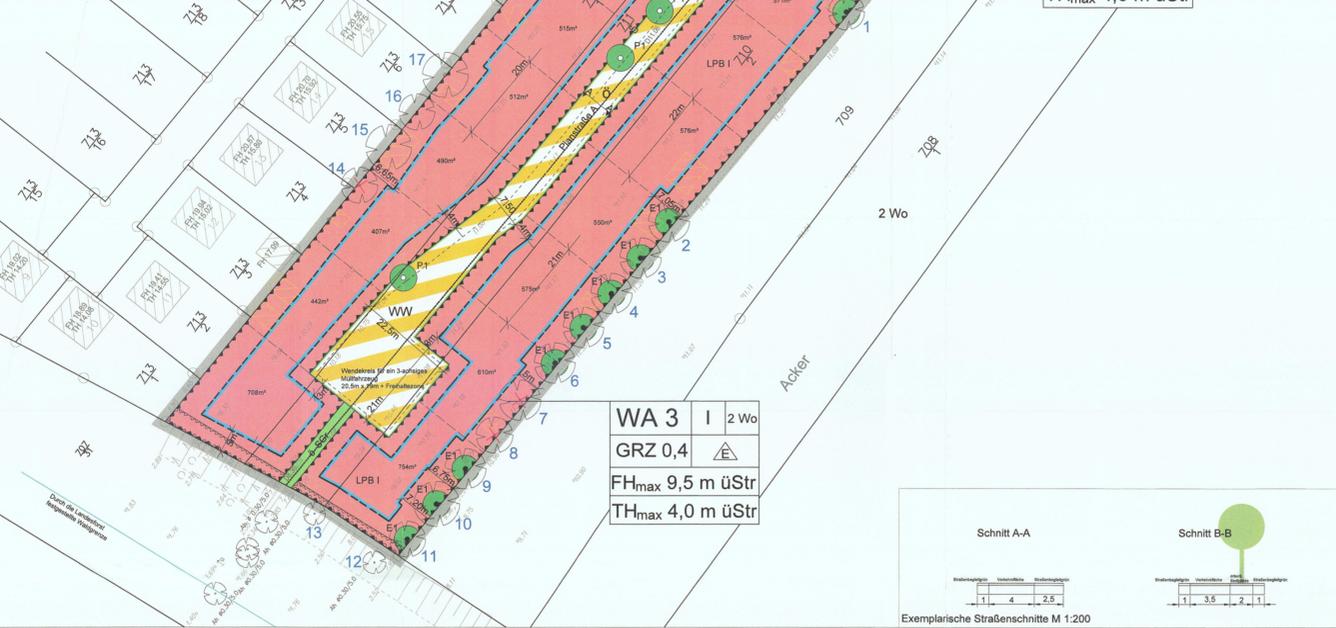
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



M 1:500
0m 20m 40m

| Baumliste: nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB | Baumart | Stammumfang | Krönendurchmesser | Schattenhöhe |
|---|-----------|-------------|-------------------|--------------|
| 1 | Linde | 2,2 m | 8,0 m | 10 m |
| 2 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 3 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 4 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 5 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 6 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 7 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 8 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 9 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 10 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 11 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 12 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 13 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 14 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 15 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 16 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 17 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 18 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 19 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 20 | Bergahorn | 1,8 m | 9,0 m | 10 m |
| 21 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 22 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 23 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 24 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 25 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 26 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 27 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 28 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 29 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 30 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |
| 31 | Linde | 2,2 m | 10,0 m | 10 m |

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten, Flur 1,
Flurstücke: 694, 695 teilweise (tw), 699/5 (tw), 710/2,
711/4, 711/5, 712/1.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL A)

- PLANZEICHNERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen**
 - GRZ Grünflächenanteil § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO
 - FH max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung
 - TH max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 1 Ein- und Zweifamilienhäuser § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 2 Doppelhäuser § 23 BauNVO
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsräume**
 - 1 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 3 öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
 - 4 Wohnweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - 1 unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - 2 Zweckbestimmung: Mitteldruckabgabe
- Grünflächen**
 - 1 Grünflächen, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 2 Zweckbestimmung: Siedlungsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
 - 1 Baumpflanzung laut textlicher Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
 - 2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstigen Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
 - 3 zum Erhalt festgesetzter gesetzlich geschützter Einzelbäume (siehe Textliche Festsetzung E 1) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchG M-V

- Sonstige Planzeichen**
 - 1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
 - 2 Hier: Lärmpegelbereiche für die maßgeblichen Außenlärmpegel nach (22-08 Uhr) berechnet nach DIN 4109-2:2018-2, in einer Höhe von Metern entsprechend dem Schallgutachten 10/2020, siehe textliche Festsetzung
 - 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten § 9 Abs. 7 BauGB
 - 4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes; Hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - 1 vorhandene bauliche Anlagen
 - 2 Flurgrenze
 - 3 Flurstücksgrenze unvermarktet
 - 4 Flurstücksgrenze vermarktet
 - 5 Flurstückbezeichnung
 - 6 Straßenprofil
 - 7 Verkehrsschild
 - 8 Laternen
 - 9 Hecke
 - 10 Böschung
 - 11 Mast
 - 12 festgesetzte Waldgrenze
 - 13 Schnittlinie
 - 14 Straßenschnitte
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - 1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier von jeglichen baulichen Anlagen freizuhaltender Waldbestand. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V und § 1 WabstVO M-V

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 "Wohnbebauung östlich der Feldstraße", 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 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1993 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und i.V.m. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 882).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche (OBV) - Sanitz, gemessen am 04.02.2020, verwendet. Hier liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes, Landkreis Vorpommern-Rügen (Diensteleite Stralsund) zu Grunde.

Lagebezug: ETRS89 / UTM
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet § 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 störende Handwerksbetriebe mit Ausnahme der durch den § 13a BauNVO definierten Ferienwohnungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen der allgemeinen Wohngebiete beziehen sich auf die Höhe der Planstraßen am zugewandten Fahrbahnrand auf Höhe der Mitte der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Erdgrundstücken ist die jeweils höhere Straße in Ansatz zu bringen.
Im Baugebiet WA1a bei der Dachform "Flachdach" sind Abweichungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe von höchstens 0,5 m ausnahmsweise zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Carports, Garagen und Nebengebäude sind nur rückwärts zu der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze zulässig. Dabei sind in den nachfolgend genannten Baugebieten die folgenden Baugrenzen maßgeblich:

- Im Baugebiet WA 1a die der Planstraße A zugewandte östliche Baugrenze und im Bereich der Wendeanlage die der Wendeanlage der Planstraße A zugewandte östliche und nördliche Baugrenze.
- Im Baugebiet WA 1b die der Planstraße A zugewandte östliche Baugrenze und der Richtenberger Straße zugewandte nördliche Baugrenze.
- Im Baugebiet WA 2 die der Planstraße A zugewandte westliche und südliche Baugrenze.
- Im Baugebiet WA 3 die der Planstraße A zugewandte westliche und nördliche Baugrenze sowie im Bereich der Wendeanlage die der Wendeanlage zugewandte nördliche, westliche und südliche Baugrenze.

Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnheiten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je festgesetzter Doppelhaushälfte jeweils 2 Wohnheiten zulässig.

Schutz des Bodens § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Freiflächen - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Wasserdichte oder nicht durchwurzbare 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 (Schotterpflanz) sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Flächen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO entsprechend der festgesetzten GRZ zulässig sind.

Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen (Schutz des Bodens) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilversiegelt Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Hierbei ist ein Abflusswert von 0,7 nicht zu überschreiten.

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

P1: Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten von Planstraße A sind insgesamt 4 standortgerechte und heimische Einzelaubbäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, SU 18-20 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 16 m² in 0,8 m Tiefe und 12 m² unversiegelte Fläche als Baumischeibe zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen hat 2,5 m zu betragen und die Baumischeibe ist dauerhaft luft- und wasserundurchlässig anzulegen und gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzung sind Bäume mit einer Baumartenvielfalt zu versehen. Die Pflanzung sind in der Pflanzung sind eine 5-jährige Entwicklungsphase mit bedarfswere Wasserung sowie Instandsetzung der Schutzzeichnung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen. Abgibtige Exemplare sind gleichartig und -wertig zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen hat in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die der vollständigen Herstellung der Planstraße A folgt.
Es wird die Pflanzung von Winter-Linden oder Sommer-Linden empfohlen.

Eine Abweichung der Pflanzstandorte zur Herstellung von Grundstückszufahrten, Parkplätzen und/oder Bereitstellungsflächen für den häuslichen Abfall ist um bis zu 10 Meter von dem in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Standort zulässig.

E1: Erhalt von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der mit einem Erhaltungsgelb gekennzeichnete Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und andere schädliche, bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07 oder aktueller) sind einzuhalten.

5.5 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
AF1: Erweiterte Bauzeitenregelung für die Avifauna und Fledermäuse
Die Gehölzbesetzung im nördlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück 712/1, auf der Höhe des Flurstückes 713/27, ist zum Schutz des Brutgeschehens der Ringeltaube ausschließlich in der Monaten Januar und Dezember eines jeden Jahres zulässig. Sollen die Beräumungsmaßnahmen in die Brutzeit hineinreichen, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt sind.
AF2: Schutz von Reptilien und Amphibien im Straßenraum
Um anlagenbegleitete Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierarten wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Sofern keine Ausstiegshilfen angebracht werden, sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen effektiv verhindert wird. Hierzu sind engmaschige Siebeinsätze oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitzen (Breite max. 1,7 cm) oder Kastennetzen (Schlitzebreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechschiene oder Ausstiegshilfe zu verwenden.
AF3: Anbringen von Ersatzquartieren für Haussperling, Blaumeise und Zwergfledermaus
Vor Abriss der beiden Schuppen auf Flurstück 712/1, auf Höhe von Flurstück 713/5 und auf Höhe von Flurstück 713/8, sind
- 3 Fledermausfachkästen des Typs 1FF der Firma Schwelger oder vergleichbar auf mindestens 3 m Höhe und
- 4 Sperlingskollonienhäuser des Typs 1SP der Firma Schwelger oder vergleichbar auf mindestens 2 m Höhe
im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten unter fachkundiger Anleitung an einem geeigneten Standort anzubringen und der Standort der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Der Abriss des Schuppens auf dem Flurstück 712/1, auf Höhe des Flurstückes 713/8, ist zum Schutz vor Beeinträchtigung der Nutzung als Zweifamilienhaus durch die Zwergfledermaus ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis zum 28/29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenregelung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Fläche durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde statthaft.

gesetzlich geschützter Baumbestand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 NatSchG M-V
Die Besetzung 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) und § 19 (Aleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und mindestens 100 cm Stammumfang in von 1,30 m über dem Erdboden) geschützt sind, sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen und andere schädliche, 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 Ausgleichsplanung zu beantragen. Die Höhe der Ausgleichspflanzung richtet sich nach Baumschutzkompensationsersatz M-V (2007).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBAuO M-V

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Dachfarbe Baufelder WA 1 bis WA 3: RAL 3003-3011 (rot/rotbraun od. farblich entsprechend) RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (antrazit oder farblich entspr.)
 - Dachneigung Baugebiete WA 1a, WA 2, WA 3: 0° bis 30°
 - Dachneigung Baugebiete WA 1b, WA 2, WA 3: 38° bis 50°
 - Dachform Baugebiete WA 1a, WA 2, WA 3: Walzm-, Zelt- oder Flachdach
 - Dachform Baugebiete WA 1b, WA 2, WA 3: Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Carports, Garagen und Nebengebäude**
Vorstehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengebäude.
- Grundstückszufahrten**
Pro Grundstück ist maximal 1 Zufahrten zulässig, die nicht breiter als 4 m sein darf.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:
Bei der Errichtung und Änderung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 3.16 entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7.1.1. v. m. der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 auszuführen.
Dabei ist gemäß der DIN 4109-1, Nr. 7.1 der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach der Tabelle 1 in Abhängigkeit der festgesetzten Lärmpegelbereiche und das erforderliche gesamte bewertete Schalldämmmaß R_w nach der Gleichung 6 unter Beachtung der hierzu festgelegten Bedingungen und unter Berücksichtigung von Nr. 7.2 und 7.3 zu bestimmen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel (Tab. 7 aus DIN 4109-1)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB] |
|------------------|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | > 80 |

Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a (Vb) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gleichung 6:
 $R_{w, \text{erf.}} = L_a - K_{\text{Raumant}}$
Dabei ist:
 $K_{\text{Raumant}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{\text{Raumant}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raumant}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches.
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle).
Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w, \text{erf.}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R_{w, \text{erf.}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Der Nachweis zur Einhaltung dieser Anforderung ist nach der DIN 4109-2, Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 auf der Grundlage der Gleichung 32 zu führen.
Nach der DIN 4109-2, Nr. 4.4.5.1 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel, z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelegte Baukörper, reduziert ist, dürfen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile auf der Grundlage dieses ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt werden. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-2, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

Schutz vor Verkehrslärm
Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe bis zu einem Abstand von 77 m zur Straßennette der Richtenberger Straße für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von 54 m zur Mitte der Richtenberger Straße nur in geschlossener Gebäudeform oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachverständigen ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhalt von Einzelbäumen
Der mit einem Erhaltungsgelb gekennzeichnete Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und andere schädliche, bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07 oder aktueller) sind einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

Abstand baulicher Anlagen zum Wald § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. § 1 WabstVO M-V
Entsprechend § 20 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.
Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde (Waldabstandsverordnung - WabstVO M-V).
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und innerhalb des gesetzlich geschützten Waldabstandes von 30 m sind bauliche Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können und im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO errichtet werden können, unzulässig.

gestaltend geschützter Baumbestand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 NatSchG M-V
Die Besetzung 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) und § 19 (Aleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und mindestens 100 cm Stammumfang in von 1,30 m über dem Erdboden) geschützt sind, sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen und andere schädliche, 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 Ausgleichsplanung zu beantragen. Die Höhe der Ausgleichspflanzung richtet sich nach Baumschutzkompensationsersatz M-V (2007).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBAuO M-V

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Dachfarbe Baufelder WA 1 bis WA 3: RAL 3003-3011 (rot/rotbraun od. farblich entsprechend) RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (antrazit oder farblich entspr.)
 - Dachneigung Baugebiete WA 1a, WA 2, WA 3: 0° bis 30°
 - Dachneigung Baugebiete WA 1b, WA 2, WA 3: 38° bis 50°
 - Dachform Baugebiete WA 1a, WA 2, WA 3: Walzm-, Zelt- oder Flachdach
 - Dachform Baugebiete WA 1b, WA 2, WA 3: Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Carports, Garagen und Nebengebäude**
Vorstehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengebäude.
- Grundstückszufahrten**
Pro Grundstück ist maximal 1 Zufahrten zulässig, die nicht breiter als 4 m sein darf.

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.
Bodendenkmale
Sollten während der 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

Bauzeitenmanagement zum Schutz der Avifauna (§ 29 Abs. 5 BNatSchG)
Durch die Zugriffverbote und genannten Ausschlusszeiträume des § 29 Abs. 5 BNatSchG ergibt sich folgende Bauzeitenregelung:
Die Bauzeitregelung, also die flächige Beseitigung von Vegetation und Baumfällungen sowie der Abriss von Gebäuden hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (im Zeitraum vom 01.09. bis 28.09.02. eines jeden Jahres) zu erfolgen.

EM 1 - Externe Pflanzung einer Hecke (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)
Auf der Fläche des Flurstückes 707/31, Flur 1, der Gemarkung Damgarten, entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 708/1 ist eine 3-reihige, 7 m breite und ca. 78 m lange Feldhecke mit zwei Überhaltern zu pflanzen. Die genaue Abgrenzung, die Maßnahmenbeschreibung sowie die Vorgaben zur Herstellung und Pflege sind dem Plan Nr. 1.2 zu entnehmen. Die Hecke ist vor Beginn der weiteren Arbeiten im Plangebiet - Bepflanzung, Baufeldfreimachung und Erschließung - zu einem für die gewählten Gehölze günstigem Pflanzzeitpunkt zu pflanzen.

EM 2 - Ersatzbaumpflanzung auf externer Fläche (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)
Auf dem Flurstück 2/1, Flur 1, der Gemarkung Wilmshagen sind 3 Wildbirnen (*Prunus pyramis*) als ergänzender Fällersatz für die im B-Plan Nr. 101 "Wohnbebauung östlich der Feldstraße" zur Fällung gekennzeichneten, nach § 18 NatSchG M-V geschützten Einzelbäume zu pflanzen. Die genaue Abgrenzung, die Maßnahmenbeschreibung sowie die Vorgaben zur Herstellung und Pflege sind dem Plan Nr. 1.3 zu entnehmen. Die Baumpflanzungen sind vor Beginn der weiteren Arbeiten im Plangebiet - Bepflanzung, Baufeldfreimachung und Erschließung - zu einem für die gewählten Gehölze günstigem Pflanzzeitpunkt zu pflanzen.

Hinweise zum Artenschutz
In den Bäumen Nr. 1, 2 und 21 wurden im Kartierungsjahr genutzte Meisenbrutplätze festgestellt. Diese sind als Ersatzbrutplätze für die im B-Plan Nr. 101 "Wohnbebauung östlich der Feldstraße" beantragt werden, so ist zum Schutz der Brutvögel und potentieller Fledermäuse die Baumfällung ausschließlich im Zeitraum vom 1. November bis 28/29. Februar eines jeden Jahres zu entnehmen. Die Hecke ist vor Beginn der weiteren Arbeiten im Plangebiet - Bepflanzung, Baufeldfreimachung und Erschließung - zu einem für die gewählten Gehölze günstigem Pflanzzeitpunkt zu pflanzen.

Im Januar 2021 erfolgte im Einvernehmen der Stadt Ribnitz Damgarten, der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und dem Kleingartenverein "Tannenblick-Freundschaft e.V." bereits eine Beratung eines Großteils der Kleingartenanlage. Somit wurde die Bekämpfung außerhalb der zu beachtenden Brutzeit der Amsel (Anfang Februar bis Ende August) durchgeführt, für die im Geltungsbereich mehrere Brutplätze im Bereich von Sträuchern festgestellt wurden. Die weiteren Bauzeitenregelungen unter AF 1 blieben hiervon unberührt.

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 101 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 Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 7/2022, im 6/2022, ersichtlich bekanntgemacht worden. 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. 6 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 31.01.2022 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 20.01.2022
Ort, Datum
Siegel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten am 22.03.2023 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.