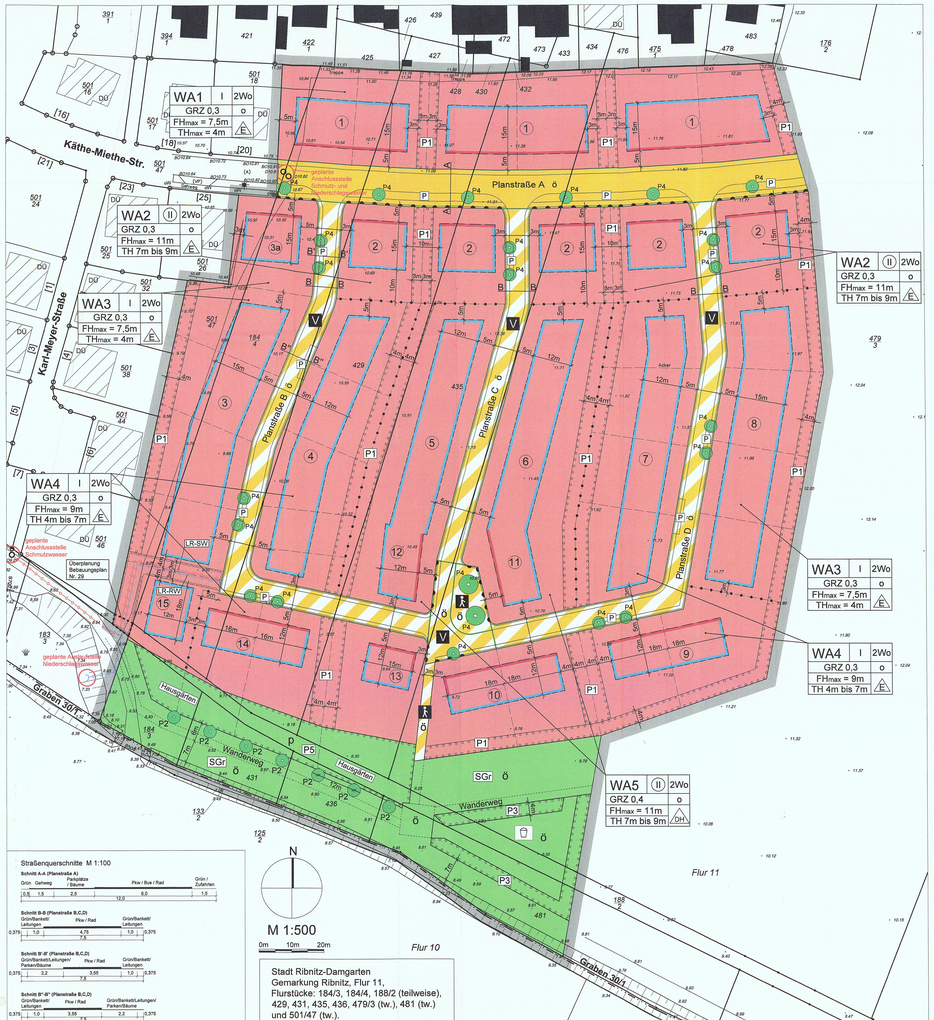
STADT RIBNITZ-DAMGARTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "WOHNGEBIET SANDHUFE V" im Verfahren nach § 13b BauGB



Straßenquerschnitte M 1:100

Schnitt A-A (Planstraße A)

Schnitt B-B (Planstraße B,C,D)

Schnitt E-E' (Planstraße B,C,D)

Schnitt B"-B" (Planstraße B,C,D)

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 "Wohngebiet Sandhufe V" 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 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und i.V.m. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise (ÖBVI) - Pasewalk vom 28.05.2020 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 28.05.2020 (aktualisiert am 18.02.2021), des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen der allgemeinen Wohngebiete beziehen sich auf die Höhe der Planstraße am zugewandten Fahrbahnrand auf Höhe der Mitte der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils höhere Straße in Ansatz zu bringen.

Bei Dachform "Flachdach" sind Abweichungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe um 0,5 m ausnahmsweise zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO) Abweichend von den festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) ist in den Baufeldern 3, 3a, 8 und 15 eine maximale Oberkante (OK) von 6,5 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen an einer Baulinie (rot) in geringfügigem Ausmaß (max. 0,3 m) ist zulässig. (§23 Abs. 2 Satz 2,3 BauNVO)

In den Baufeldern 5, 6, 11 und 12 dürfen mit dem Hauptgebäude fest verbundene, nicht überdachte Terrassen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten (§23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenzen (blau) bzw. Baulinien (rot) errichtet werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Einzelhäusern / Doppelhaushälften und Hausgruppeneingängen jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Bereiche für den ruhenden Verkehr und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Für die Baufelder mit den Nummern 1, 2, 3, 3a, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14 und 15 ist pro Grundstück maximal 1 Zufahrt zulässig, die nicht breiter als 5 m sein darf.

Die Parkplatz- und Parkplatz/Baum-Buchten in den Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D können in Längsrichtung der Verkehrsfläche um bis zu 5 Meter verschoben werden. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bleiben hiervon unberührt.

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

Im Bereich nördlich und westlich des Baufeldes Nr. 15 ist zugunsten des Abwasserzweckverbands Körkwitz (oder Nachfolger) zum Betrieb und zur Wartung einer Regenwasserleitung sowie einer Schmutzwasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb eines Schutzstreifens von 6 m festgesetzt. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P1: Anpflanzen von Obstbäumen

Die mit P1 gekennzeichneten Bereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten; bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen stellen hiervon zulässige Ausnahmen dar. In der Pflanzfläche ist je anliegendem Grundstück ein standortgerechter Baum von Pflanzliste 1 zu pflanzen. Es sind jeweils nur Sorten mit maximaler Wuchshöhe von bis zu 8 m zulässig. Die Bäume sind mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU mindestens 10/12 cm anzupflanzen. Ein Pflanzabstand zwischen den Bäumen von mindestens 8 Meter ist einzuhalten. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 12 m² in 0,8 m Tiefe und 16 m² unversiegelte Fläche zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen hat 2,50 m zu betragen und die Grünfläche ist dauerhaft luft- und wasserdurchlässig anzulegen. Bei der Pflanzung sind die Bäume mit einer Baumverankerung zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung sowie Instandsetzung der Schutzeinrichtung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichwertig mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen hat im Herbst und nach Abschluss des Hochbaus zu erfolgen; spätestens jedoch 12 Monate nach Grundstückserwerb des neuen Eigentümers zum nächstmöglichen Pflanzzeitpunkt (Herbst). Die Kontrolle der Umsetzung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken obliegt der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Verbindliche Pflanzliste 1:

Quitte	*Cydonia oblonga*
Kulturapfel	*Malus domestica*
Kulturbirne	*Pyrus communis*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Süßkirsche	*Prunus cerasus*
Zwetschge	*Prunus domestica ssp. domestica*
Mirabelle	*Prunus domestica ssp. syriaca*
Pfirsich	*Prunus persica*
Aprikose	*Prunus armeniaca* 'Von Nancy'

P2: Anpflanzen von Einzelbäumen und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten (entlang des Wanderweges) sind standortgerechte, großkronige Bäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 12 m² in 0,8 m Tiefe und 16 m² unversiegelte Fläche als Baumscheibe 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. Bei der Pflanzung sind die Bäume mit einer Baumverankerung zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung sowie Instandsetzung der Schutzeinrichtung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen. Abgängige Exemplare sind gleichwertig mit Bäumen der Pflanzliste P2 zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen ist zu einem geeigneten Zeitpunkt im Frühling oder Herbst vorzunehmen und hat erst nach der vollständigen Herstellung der Planstraßen A-D im Geltungsbereich zu erfolgen. Eine Abweichung der Pflanzstandorte ist um bis zu 10 Meter zulässig.

Einzelpflanzungen von standortgerechten, heimischen Sträuchern aus gebietseigener Herkunft sind bis zu 15 % Anteil der Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche statthaft. Es besteht keine Pflicht zur Herstellung der zusätzlichen Strauchpflanzungen. Im Falle der Anlage zusätzlicher Strauchpflanzungen gelten die Herstellungs- und Pflegevorgaben der Festsetzung P3.

Verbindliche Pflanzliste zu P2 (Bäume III. Ordnung):

Baum-Hasel	*Corylus coluna*
Traubeneiche	*Quercus patrea*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

P3: Anpflanzen einer Hecke mit Bäumen als Überhälter am Spielplatz

Auf den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind standortgerechte und heimische Straucharten mit Bäumen als Überhälter zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung mit Überhältern ist ausschließlich in dem östlichen und dem südlichen Pflanzabschnitt der Spielplatzeingrünung umzusetzen. Der nördliche Pflanzabschnitt ist mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Regelungen aus der Pflanzfestsetzung P1 sind für den nördlichen Pflanzabschnitt verbindlich.

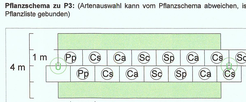
Entsprechend des Pflanzschemas von P3 ist eine gegeneinander versetzte, zweireihige Heckenpflanzung mit mindestens 2 standortgerechten Sträuchern der verbindlichen Pflanzliste 3 zu gleichen Anteilen, zu pflanzen. Als Sortierung ist ein 2x verpflanzter, mehrtriebiger Strauch mit einer Größe von 80-100 cm zu wählen. Die Größe für ein Pflanzfeld pro Strauch beträgt 1,5 m². Hiervon abweichend, sind bei Johannisbeeren zwei Sträucher pro Pflanzfeld zu pflanzen. Zwischen den Strauchpflanzungen ist jeweils ein Abstand von 1,5 m zu einzuhalten. Die Überhälter sind als Heister in der Pflanzqualität mindestens 150/175 cm und in Abständen von 10,5 m zueinander zu pflanzen. Hierzu ist mindestens 1 Überhälter der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Zwischenräume sind mit Rasen zu begrünen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind bei mehr als 10% Gesamtausfall gleichwertig zu ersetzen. Die von der Spielfläche abgewandte Saumfläche ist mindestens einjährlich zu mähen. Die Pflanzungen sind zur freien Grünfläche hin mit Schutzzäunen gegen Wildverbiss zu schützen. Es ist eine Entwicklungspflege von 5 Jahre zu sichern, welche eine bedarfsweise Bewässerung und die Mahd von Gras- und Ruderalvegetation beinhaltet. Bei gesicherter Kultur sind die Schutzeinrichtungen frühstens nach 5 Jahren zu entfernen. Die Herstellung der Pflanzung hat im Herbst oder Frühling zu erfolgen und ist im Zuge der Herstellung des Spielplatzes vorzunehmen.

Verbindliche Pflanzliste 3

Haselnuss	*Corylus avellana (Ca)*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea (Cs)*
Holz-Apfel (Strauchform)	*Malus sylvestris (Ms)*
Wild-Birne (Strauchform)	*Pyrus pyraster (Pp)*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum (Rr)*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum (Rn)*
Grau-Weide	*Salix cinerea (Sc)*
Purpur-Weide	*Salix purpurea (Sp)*
Überhälter:	
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Pflanzschema zu P3: (Artenauswahl kann vom Pflanzschema abweichen, ist jedoch an die Pflanzliste gebunden)



P4: Anpflanzen für die Erhaltung im Straßenraum

An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten sind standortgerechte, kleinkronige Bäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 18-18 cm zu pflanzen. Es ist eine Baumart der Pflanzliste zu P4 zu verwenden. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 12 m² in 0,8 m Tiefe und 16 m² unversiegelte Fläche als Baumscheibe 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. Bei der Pflanzung sind die Bäume mit einer Baumverankerung zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung sowie Instandsetzung der Schutzeinrichtung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen. Abgängige Exemplare sind gleichwertig mit Bäumen der Pflanzliste P2 zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen ist zu einem geeigneten Zeitpunkt im Frühling oder Herbst vorzunehmen und hat erst nach der vollständigen Herstellung der Planstraßen A-D im Geltungsbereich zu erfolgen. Eine Abweichung der Pflanzstandorte ist um bis zu 10 Meter zulässig.

8.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung "Hausgärten"

Die Abgrenzung der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgärten" entspricht der Abgrenzung der Maßnahmefläche "P5 - Hausgärten". Die Parzellen sind gegenüber der öffentlichen Grünfläche einzufrieden. Unzulässig sind jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen (wie z. B. Schwimmbecken, Geräteschuppen, Trampolin, Schaukel und ähnliches sowie auch mobile Anlagen) sowie Einfriedungen über einer Höhe von 1,00 m. Lagerflächen und Einfriedungen mit Trockenmauern sind unzulässig.

8.3 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

AF1: Schutz von Reptilien und Amphibien im Straßenraum

Typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte sind 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 Kasteninnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechscheiben oder Ausstiegsrohre zu verwenden.

AF2: Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung und Regelung der Vergrämungsmaßnahmen (Schutz der Avifauna)

Die Baufeldfreimachung im Bereich der durch die allgemeinen Wohngebiete und Planstraßen überplanten Ackerfläche ist ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 01 März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig. Sollte die Baufeldfreimachung in den Ausschlusszeitraum hineinreichen, sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) geeignete Vergrämungsmaßnahmen abzustimmen und umzusetzen.

Nach Satzungsbeschluss und Entwidmung der überplanten Ackerfläche sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) geeignete Vergrämungsmaßnahmen abzustimmen und umzusetzen, die bis zum Beginn der Baufeldfreimachung aufrecht zu erhalten sind. Absatz 1 der Festsetzung bleibt hiervon unberührt.

AF3: Schutz der Avifauna vor Vogelschlag an Glasflächen

Der Außenreflexionsgrad von Glasflächen baulicher Anlagen ist auf eine Höhe von maximal 12 % zu beschränken; die Herstellung von Glasflächen an baulichen Anlagen mit einem Außenreflexionsgrad von über 12 % ist unzulässig. Eckverglasungen an baulichen Anlagen mit Glasflächen von mehr als 1 m² pro Fassade sind unzulässig. Glasflächen an baulichen Anlagen sind bis zu einer maximalen Größe von 2,5 m² zulässig. Größere Glasflächen an baulichen Anlagen sind zulässig, sofern diese durch bauliche Elemente dergestalt unterteilt werden, dass die Teilflächen 2,5 m² nicht überschreiten.

8.4 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 (>5 m²) 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 entsprechend der festgesetzten GRZ zulässig sind.

8.5 Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen (Schutz des Bodens)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilversiegelte Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Hierbei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschritten werden.

8.6 Flächen für die Versickerung von Regenwasser, Schutz bei Starkregen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die mit P1 gekennzeichneten Bereiche für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten. Mit Ausnahme der westlichen Bebauungsplan-Geltungsbereichsgrenze, haben die anliegenden Grundstücksgrenzen hierbei den Tiefpunkt des Grabenquerschnittes mit einer Tiefe von 0,5 Meter unter Geländeniveau auszubilden und einer Breite von 1 Meter auf jeder Grundstücksseite als Überschwage. An der westlichen Bebauungsplan-Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 1 Meter bis zur beginnenden Überschwäge einzuhalten. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig. Dieser Bereich ist durch die Grundstückseigentümer zu pflegen und funktionstüchtig zuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachfarbe Baufelder 1 bis 15: RAL 3003-3011 (rot/rotbraun od. farblich entsprechend)
RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entspr.)

Dachneigung Baufelder	2, 5, 6, 9 bis 14:	20° bis	50°
Dachneigung Baufelder	1, 4, 7:	20° bis	30°
Dachneigung Baufelder	3, 3a, 8, 15:	0° bis	30°

Dachform Baufelder	1, 2, 4, 5, 6, 7, 9 bis 14:	Sattel-, Walm- od. Krüppelwalmdach
Dachform Baufelder	3, 3a, 8, 15:	Walm-, Zelt- od. Flachdach

Vorstehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengebäude. (Die juristische Definition für Carport ist „offene Garage". Es handelt sich um eine Leichtbau-Konstruktion, die allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann. (Quelle: https://www.architekwork.eu/definition-carport))

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, sonst maximal 1,50 m, zulässig. Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

9. 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 (WA, WA, MD)	Spalte 3 (WA)	Spalte 4 (WR)
36 dB	0 m	0,1 m	0,6 m
39 dB	0 m	0,8 m	1,2 m
42 dB	0,3 m	0,3 m	1,8 m
45 dB	0,6 m	1,4 m	3,0 m
48 dB	1,1 m	2,2 m	4,7 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	5,8 m	10,9 m	19,7 m
63 dB	8,6 m	15,6 m	26,4 m
66 dB	12,3 m	22,2 m	35,8 m
69 dB	17,6 m	27,3 m	45,8 m
72 dB	23,7 m	34,4 m	55,8 m
75 dB	29,4 m	44,6 m	71,7 m
78 dB	37,4 m	58,0 m	97,1 m
81 dB	48,4 m	79,2 m	132,7 m
84 dB	64,8 m	107,7 m	182,2 m
87 dB	87,6 m	147,3 m	250,4 m
90 dB	119,8 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 erreichte 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 sind dies das dem stationären Gerät am nächsten liegende Fenster oder Tür eines schutzbedürftigen Raumes (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche) sowie Aufenthaltsbereiche 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 zu Grunde aufgestellten und betriebenen stationären Geräts.

Reflexionswert:
Durch Reflexionen des Geräusches 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 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.

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 Leitfadens 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.

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 nur amtlichen anerkannte Flurstücksgrenzen.

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.

Ausführungsbestimmungen zum besonderen Artenschutz nach (§ 44 BNatSchG)

Für die durchzuführenden, festgesetzten Vergrämungsmaßnahmen von AF2 sind Flatterbänder an 2 m hohen Pfählen oder geeignete, von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde genehmigte Folien, jeweils in ausreichender Dichte auf der überplanten Ackerfläche nach erfolgtem Satzungsbeschluss und erfolgter Entwidmung des Feldblocks zu installieren. Sonstig adäquat wirksame Vergrämungsmaßnahmen sind von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen. Für die Dauer der Vergrämungsmaßnahme zur Kontrolle sowie zu deren Installation ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Überplanung von Teilflächen anderer Bebauungspläne

Die teilweise Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 ersetzt in dem Überplanungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Von der Überplanung ist nachfolgendes Flurstück betroffen: 501/47 teilweise, Gemarkung Ribnitz, Flur 11. Die entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

Kompensationsausgleich durch Abbuchung vom Ökokonto VR-020

Von der unteren Naturschutzbehörde ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 560 m² Kompensationsäquivalent infolge der teilweisen Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 wird vollständig über die Abbuchung von 560 KFA [m²] vom Ökokonto VR-020 "Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit einem Abstand von 1 Meter bis zur beginnenden Uferschräge einzuhalten. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig. Dieser Bereich ist durch die Grundstückseigentümer zu pflegen und funktionstüchtig zuhalten. Ist durch die Grundstückseigentümer zu pflegen und funktionstüchtig zuhalten. Die entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

Nutzungsmöglichkeit von Einzelbaumpflanzen als Ersatzbaumpflanzungen

Die 7 Einzelbaumpflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 - P2 "Anpflanzen von Einzelbäumen und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche" können, sofern nicht als Baum-Hasel gepflanzt, für anderweitige Bebauungspläne und Bauvorhaben der Stadt Ribnitz-Damgarten als Ersatzbaumpflanzungen genutzt werden. Die beabsichtigte Nutzung eines Pflanzstandortes im B-Plan Nr. 102 als Ersatzbaumpflanzung ist jeweils der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. hierauf in der entsprechenden Planung hinzuweisen. Die Herstellung (Herstellungszeitpunkt und Pflegevorgaben) der Pflanzungen erfolgt nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 - P2 "Anpflanzen von Einzelbäumen und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche".

Abfallentsorgung - Bereitstellung von Abfallbehältern (am östlichen Ende der Planstraße A)

Alle Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung.
Solange die Planstraße A nicht in östliche Richtung fortgesetzt wird, sind die Abfälle der Grundstücke am östlichen Ende der Planstraße A auf Höhe des Mindestbereiches der Planstraße D am Tag der Abholung zur Abfuhr bereitzustellen.

Nicht eingemessener Gebäudebestand

Der in der verwendeten Kartengrundlage (ALKIS) fehlende aktuelle Gebäudebestand wurde aus Luftbildern erfasst und besitzt daher nicht die erforderliche Genauigkeit. Dieser nachgetragene Gebäudebestand ist gesondert gekennzeichnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufg