STADT RIBNITZ-DAMGARTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "WOHNGEBIET SANDHUFE IV", SANITZER STRASSE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe Teil B - Textl. Festsetzungen) § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- Ⓘ — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH max. — max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung
- TH max. — max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - ö öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
  - W Wohnstraße
  - V Versorgungsweg, zugunsten des Betreibers der Pumpstation
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - B Bushaltebereich
  - 3 Fuß- und Radweg
  - 4 Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg)
  - P Bereich für den ruhenden Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: Pumpstation
- Zweckbestimmung: Wasser
- Zweckbestimmung: Abfall

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

- unterirdisch
- unterirdisch, entfällt
- LWL Zweckbestimmung: Trinkwasser
- AW Zweckbestimmung: Abwasser
- RW Zweckbestimmung: Regenwasser
- SW Zweckbestimmung: Strom
- GAS Zweckbestimmung: Gas

Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- ö SGr — Grünflächen, öffentlich; Zweckbestimmung: Siedlungsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

- M1 — Baumpflanzung laut Textlicher Festsetzung
- E1 — Erhaltungsmaßnahme laut Textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ribnitz-Damgarten § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs.5 BauNVO
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (siehe Textliche Festsetzungen)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Bereich Überplanung BP Nr. 29, BP Nr. 55, BP Nr. 64 (siehe Teil B - Hinweise)
- 1 – 15 — Baufeldnummern vorhandene bauliche Anlagen
- M1 – M4 — Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (siehe Teil B - Hinweise)
- Flurgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücksgrenze unvermarkt
- Wasserschieber
- Flurstücksgrenze vermarkt
- Nutzungsarten- oder Befestigungsgrenze
- 48/8 — Flurstückbezeichnung
- +12.80 — Geländehöhe über NHN
- Straßenprofil
- Nadelbaum
- Verkehrsschild
- Gebüschfläche
- Laubbaum, Art, Stamm, Krone
- Laterne
- Schaltkasten
- Laubbaum, entfällt
- Hecke
- Grünland
- Schacht
- Böschung
- Mast
- Zaun

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (siehe Teil B - Nachr. Übernahmen) § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 38 und 40 WHG

PRÄAMBEL

Entsprechend der Überleitungsvorschrift §245c Abs.1 des BauGB in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), wird das Aufstellungsverfahren nach den Rechtsvorschriften vor dem 13.05.2017 abgeschlossen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 "Wohngebiet Sandhufe IV" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.05.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche (ÖBVI) - Sanitz vom 19.02.2016 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 28.08.2015 (aktualisiert am 25.11.2016), des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§1 Abs. 6 BauNVO):
- Anlagen für Verwaltung,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 Planstraßen 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)

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

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

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

In den Bereichen für den ruhenden Verkehr sind, außer in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrten zu den Grundstücken, entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften "Grundstückszufahrten", zulässig.

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)

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

P1: An den entsprechend gekennzeichneten Stellen ist die Anpflanzung eines heimischen und standortgerechten Laubbaums mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Obstgehölze abweichend 10-12 cm) zur Kompensation des zur Fällung angezeigten Baumbestandes vorzunehmen. Empfohlene Arten sind u.a.: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Salix spec., Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). In Anlehnung an die bestehende, junge Alleepflanzung entlang der Sanitzer Straße ist auch die Pflanzung von Holzapfel (*Malus sylvestris*) möglich.

Die Baumpflanzungen sind einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

E1: Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

Externe Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Ersatz für überplante im BP 29 "Klinik auf der Sandhufe" festgesetzte Baumpflanzungen

EM1: Die im überplanten Bereich des BP Nr. 29 (Kennzeichnung im Planteil A) festgesetzten aber bisher nicht umgesetzten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (28 Stk.) werden entlang des straßenbegleitenden Radweges zwischen Klockenhagen und Ribnitz als Lückenpflanzung der bestehenden einseitigen Baumreihe gepflanzt. Es ist ein unversiegelter Wurzelraum von 12 m³ zu sichern. Der Mindestabstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht unterschreiten.

Der Korridor für die Ergänzungspflanzung erstreckt sich über die Flurstücke: 148/1 bis 190/1 der Flur 7 Gemarkung Ribnitz.

Es sind heimische, standortgerechte Baumarten wie z.B. Traubeneiche (*Quercus petraea*) mit eine Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen. Der Vollzug der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises V-R anzuzeigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich:

Abbuchung von überwiegend stadteigenen Ökokonten

EM2: Das Flächenäquivalent für die mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft, errechnet gemäß der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur M-V (Stand 1999), beträgt insgesamt 79.997 m². Hierbei entfallen 945 m² auf die Überplanung der Grünordnerischen Festsetzung (Anpflanzgebot) des BP Nr. 29 "Klinik auf der Sandhufe" und 79.052 m² auf die restlichen eingriffsrelevanten Flächen wie Wohngebiete, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen.

Der Gesamtkompensationsbedarf wird zum überwiegenden Teil über die Abbuchung von Ökokonten der Stadt Ribnitz-Damgarten aus der Landschaftszone "Ostseeküstenland", hier: Maßnahmen/Ökokonten „Wald Sukzessionsfläche VIAQ Maßnahme I und II" und „Waldsukzessionsfläche südliche Bernsteinsee (Extensivgrünland/Sukzession und Gehölz-Brachfläche) und Ökokonto VR-014 sowie dem Ökokonto HRO-004 ("Neuanlage eines Laubwaldes bei Nienhagen" der Landschaftszone "Ostseeküstenraum") ausgeglichen. Vorstehender Wert ist auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen von den eingerichteten Ökokonten der Stadt Ribnitz-Damgarten / Stadt Rostock abzuziehen. Antragsteller ist die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB / Verteilungsmaßstab § 135 a,b,c BauGB)

Die Stadt Ribnitz-Damgarten legt die im Voraus geleisteten Kosten für die Planung bzw. Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der stadteigenen Ökokonten als öffentliche Last auf die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 88 (§ 135a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Kosten sind entsprechend § 135b BauGB auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Der Verteilungsmaßstab orientiert sich an der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 135b Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Entsprechend nachfolgender Tabelle der DIN 4109 sind Gebäudeseiten und Dachflächen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-, Wohn-, Betten- und Büroräume) innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Lüftungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Aussenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. innerhalb um 10 dB(A) gemindert werden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schallunterssuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel, z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Textlichen Festsetzungen "Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109" abgewichen werden.

maßgeblicher Außenlärmpegel [dB (A)]	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ [dB] Krankenanstalten u. Sanatorien	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
61 bis 65	III	40	35	30

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 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	15,8 m	28,4 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 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 Gerätetäurms 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 38, 39 und 40 WHG)

Die in der Planzeichnung Teil A umgrenzten Flächen des Gewässerrandstreifens sind von jeglicher Bebauung zum Schutz des Gewässers freizuhalten. Bepflanzungen sind mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen (Wasser- und Bodenverband) abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 und § 87 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	1, 2:	20° bis 50°	
Dachneigung Baufelder	8, 9, 10, 11:	0° bis 50°	
Dachneigung Baufelder	3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15:	0° bis 30°	
Dachform Baufelder	1, 2:	Sattel-, Walm- od. Krüppelwalmdach	
Dachform Baufelder	3 - 12:	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- od. Flachdach	
Dachform Baufelder	13 - 15:	Walm-, Zelt- od. Flachdach	

Einschränkung von Staffelgeschossen

In den Baufeldern 13, 14 und 15 sind bei gewählter Dachform "Flachdach" Teil- und Staffelgeschosse unzulässig.

Carports, Garagen und Nebengebäude

Vorstehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengebäude. Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze errichtet werden. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für eine der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze.

Grundstückszufahrten

Pro Grundstück sind maximal 2 Zufahrten zulässig, die zusammen nicht breiter als 6 m sein dürfen.

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 Verankerung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

HINWEISE

Überplanung von Teilflächen anderer Bebauungsplänen

Die teilweise Überplanung der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 29, Nr. 55 und Nr. 64 ersetzt in den Überplanungsbereichen die bisherigen Festsetzungen. Nicht vom BP Nr. 88 überplante Teilflächen o.g. Bebauungspläne behalten ihre Rechtsverbindlichkeit. Von der Überplanung sind nachfolgende Flurstücke betroffen (alle Gemarkung Ribnitz, Flur 11):

BP Nr. 29: Flurstücke 162/24 teilweise (tw), 163/13 tw, 164/19 tw, 165/34 tw, 182/6 tw, 188/1 tw und 383 tw mit einer Fläche von ca. 7262 m²;
BP Nr. 55: Flurstück 165/19 teilweise mit einer Fläche von ca. 40 m²;
BP Nr. 64: Flurstücke 383 teilweise und 393 mit einer Fläche von ca. 2220 m².

Entsprechende Flächen sind in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

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

Im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 88 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale ernsthaft anzunehmen; es muss mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt.

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 Landesamts 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.

Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

M1 Bauzeitenmanagement zum Schutz der Avifauna

Die Baufeldbereinigung, d.h. Baumfällung und flächige Beseitigung von Vegetation hat ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. eine jeden Jahres) zu erfolgen. Eine Ausnahme von vorstehender Beschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der nicht heimischen Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

M2: Baumkontrolle zum Schutz der Avifauna und Fledermäuse

Rechtzeitig vor der Fällung des gekennzeichneten Baumbestandes ist durch einen anerkannten Gutachter der Baumbestand auf Vorkommen von Baumbrütern (Avifauna) und bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser ≥ 50 cm auf den Besatz von Fledermäusen zu prüfen.

M3: Bauzeitenmanagement zum Schutz der Amphibien und Reptilien

Tiefbauarbeiten sind im Zeitraum März bis Ende September eines Jahres umzusetzen, eine oberflächliche Beräumung der Fläche kann im Winterhalbjahr erfolgen. Eine Ausnahme von vorstehender Beschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der der betroffenen Flächen durch einen anerkannten Fachgutachter und Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

M4: Böschungsausbildung zum Schutz der Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen (> 45°) vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

vMA: Anlage und Sicherung einer extensiven Grünlandfläche südlich des Zulaufgrabens des Klosterbachs bei Petersdorf als Nahrungsflächenersatz für den Weißstorch

Auf einer ca. 1,3 ha große Teilfläche des Flurstücks 118 der Flur 1, Gemarkung Petersdorf ist ein extensives Grünland als Nahrungsfläche für den Weißstorch angelegt und dauerhaft gesichert. Die bisher intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf dieser Teilfläche wird aufgegeben und mit Landschaftsrasen begrünt.

Um eine Etablierung von Gehölzaufwuchs zu verhindern, ist eine angepasste Pflegemahd der Grünlandpufferfläche notwendig. Der erste Schnitt des Grünlandes (mind. 10 cm Länge) erfolgt im Mai, der zweite Schnitt zeitnah danach, etwa im Juni. Idealerweise erfolgt diese gestaffelt, d.h. dass die Mahd nicht gleichzeitig auf den gegenüberliegenden Ufersseiten erfolgt. Die Verwendung von Pestiziden und/oder Düngemitteln ist im Bereich der gesamten Maßnahmefläche nicht zulässig.

Die Sicherung der Fläche erfolgt mittels Eintrag einer Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern-Rügen/Untere Naturschutzbehörde ins Grundbuch.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 27.04.2016. Aufgrund der Änderung der Verfahrensart (vom beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zum Regelverfahren) wurde der Aufstellungsbeschluss am 13.05.2017 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 9/2016 am 04.10.2016 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 18.10.2016 bis zum 02.11.2016 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 9/2016 am 04.10.2016 erfolgt.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.10.2016 erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am 07.12.2016 den Entwurf des BP Nr. 88 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 mit der Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2017 bis zum 14.02.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 11/2016 am 19.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 11.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 mit der Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2017 bis zum 19.04.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute 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 Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 2/2017 am 20.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der