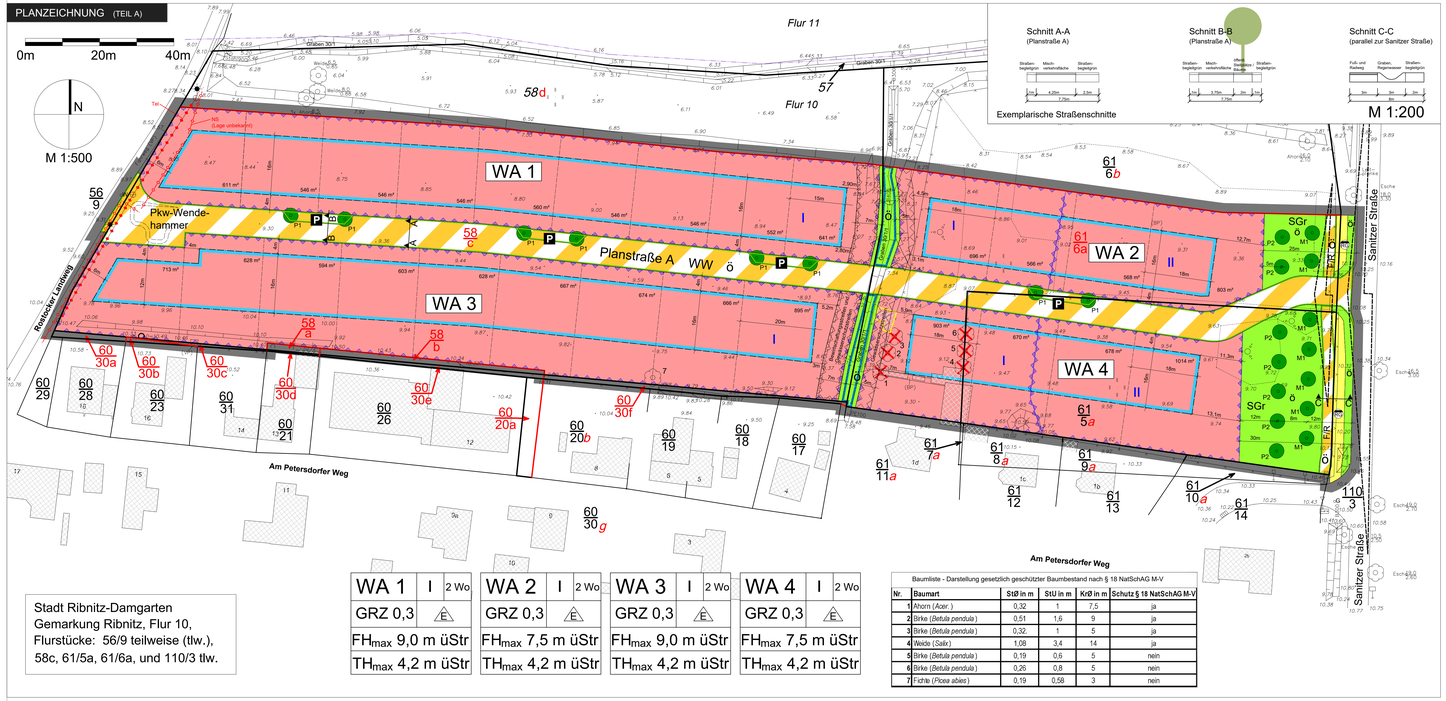
# STADT RIBNITZ-DAMGARTEN - BEBAUUNGSPLAN NR.103 "Wohnbebauung Sanitzer Straße / Rostocker Landweg", im Verfahren nach § 13b BauGB

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)




Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz, Flur 10,
Flurstücke: 56/9 teilweise (tlw.),
58c, 61/5a, 61/6a, und 110/3 tlw.

| WA 1 | I | 2 Wo |
|---|---|---|
| GRZ 0,3 | E | |
| $FH_{max}$ 9,0 m üStr | | |
| $TH_{max}$ 4,2 m üStr | | |

| WA 2 | I | 2 Wo |
|---|---|---|
| GRZ 0,3 | E | |
| $FH_{max}$ 7,5 m üStr | | |
| $TH_{max}$ 4,2 m üStr | | |

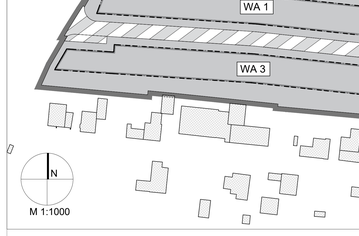
| WA 3 | I | 2 Wo |
|---|---|---|
| GRZ 0,3 | E | |
| $FH_{max}$ 9,0 m üStr | | |
| $TH_{max}$ 4,2 m üStr | | |

| WA 4 | I | 2 Wo |
|---|---|---|
| GRZ 0,3 | E | |
| $FH_{max}$ 7,5 m üStr | | |
| $TH_{max}$ 4,2 m üStr | | |

Baumliste - Darstellung gesetzlich geschützter Baumbestand nach § 18 NatSchAG M-V

| Nr. | Baumart | StØ in m | StÜ in m | KrØ in m | Schutz § 18 NatSchAG M-V |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ahorn (*Acer.*) | 0,32 | 1 | 7,5 | ja |
| 2 | Birke (*Betula pendula*) | 0,51 | 1,6 | 9 | ja |
| 3 | Birke (*Betula pendula*) | 0,32 | 1 | 5 | ja |
| 4 | Weide (*Salix*) | 1,08 | 3,4 | 14 | ja |
| 5 | Birke (*Betula pendula*) | 0,19 | 0,6 | 5 | nein |
| 6 | Birke (*Betula pendula*) | 0,26 | 0,8 | 5 | nein |
| 7 | Fichte (*Picea abies*) | 0,19 | 0,58 | 3 | nein |

## BEIPLAN ZUR PLANZEICHNUNG




## PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 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
- I — Zahl der Vollgeschosse
- $FH_{max}$ — 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** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ö öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- WW Zweckbestimmung: Wohnweg
- F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P öffentliche Parkflächen

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

- oberirdisch, Telekom, entfällt
- unterirdisch, Niederspannung E.DIS, entfällt

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

- Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung: Abwasser, Graben zur Ableitung des Regenwassers

**Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- ö öffentliche Grünflächen,
- SGr Zweckbestimmung: Siedlungsgrün

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

- Baumpflanzung laut Textlicher Festsetzung § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB
- M1 — Einzelbäume am Fuß- und Radweg (siehe textl. Festsetzung 6.4 (M1))
- P1 P2 — Verkehrsbegleitende Pflanzgebote (siehe textl. Festsetzungen 6.4 (P1 und P2))

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- GRABEN — Zweckbestimmung: Graben

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, hier zu Gewässerbewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband "Recknitz-Boddenkette" § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB

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

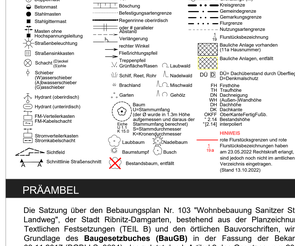
- Hier: Lärmegelbereiche Außenlärmpegel berechnet nach DIN 4109-2:2018-2, im Obergeschoss entspr. dem Schallgutachten 12/2020, siehe textliche Festsetzung 6.1
- Umgrenzung der Flächen in denen Außenwohnbereiche im EG nur in geschlossener Bauweise zulässig sind, siehe Beiplan zur Planzeichnung und textliche Festsetzung 6.2
- Umgrenzung der Flächen in denen Außenwohnbereiche im OG nur in geschlossener Bauweise zulässig sind, siehe Beiplan zur Planzeichnung textliche Festsetzung 6.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103 der Stadt Ribnitz-Damgarten § 9 Abs.7 BauGB

**Nachrichtliche Übernahme** § 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 und 40 WHG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL B) Fortsetzung

**Legende zur Vermessungsgrundlage (Planzeichen ohne Normcharakter)**




## PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 "Wohnbebauung Sanitzer Straße / Rostocker Landweg", 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, der Verordnung über die baulische 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 der Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 (GVOBl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Petra Zeise (ÖBVI)-Pasewalk, gemessen vom 02-11.03.2020, verwendet. Ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) mit dem Stand vom 04.11.2020, aktualisiert am 10.08.2022, zu Grunde. Die in der Planzeichnung (Teil A) rot hervorgehobenen Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen haben am 23.05.2022 Rechtskraft erlangt, sind jedoch noch nicht im amtlichen Verzeichnis eingetragen (Stand 14.10.2022).

Lagebezug: ETRS89 / UTM-zone 33
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet** **§ 4 BauNVO**

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht Störende Handwerksbetriebe mit Ausnahme der durch den § 13a BauNVO definierten Ferienwohnungen

Nicht zulässig sind ( § 1 Abs. 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) Fortsetzung

**2. Höhe baulicher Anlagen** **§ 18 BauNVO**

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) 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.

**3. Stellung baulicher Anlagen** **§ 9 Abs. 1. Nr. 2. BauGB**

Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen die Höhe der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze nicht überschreiten. Dies gilt für die gesamte Breite der jeweiligen Baugebiete.

Dabei sind in den Baugebieten die jeweiligen Baugrenzen maßgeblich:

- im WA 1 die südliche, der Planstraße A zugewandte Baugrenze,
- im WA 2 die südliche, der Planstraße A zugewandte Baugrenze,
- im WA 3 die nördliche, der Planstraße A zugewandte Baugrenze sowie im Bereich der Wendeanlage die nördliche und westliche, der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten, zugewandten Baugrenzen,
- im WA 4 die nördliche, der Planstraße A zugewandten Baugrenze.

**4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden** **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**5. Bereiche für den ruhenden Verkehr und Grundstückszufahrten** **§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

In der Planstraße A sind Zufahrten zu den Grundstücken entsprechend der örtlichen Bauvorschriften "Grundstückszufahrten" zulässig. Die Parkplatz- und Parkplatz/Baum-Buchten in den Verkehrsflächen der Planstraßen A können in Längsrichtung der Verkehrsfläche um bis zu 5 Meter verschoben werden.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

**6.1 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 durchwurzelbare Materialien z.B. Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Flächen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO entsprechend der festgesetzten GRZ zulässig sind.

Aufschüttungen mit Bauschuttresten
Es ist mit Aufschüttungen von Bauschuttresten in Form von Stein- und Ziegelresten bis 80 cm unter Geländeoberkante und PAK-belasteten Bodenmaterial zu rechnen.
Die während der Baumaßnahmen ausgehobenen Aufschüttungen und Sande sind zu separieren und getrennt zu lagern. Anfallendes Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit >= Z2 beträgt, ist auf den Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu beproben und als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**6.2 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, wassergebunde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**6.3 Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Das auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 anfallende Niederschlagswasser ist auf den Vegetations- und den unversiegelten Freiflächen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) Fortsetzung

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

**M1: Anpflanzen von Einzelbäumen am Fuß- und Radweg** **§9 Abs.1 Nr.20 u. 25a BauGB**

An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten (Geh- und Radweges) sind standortgerechte, großkronige Bäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm der Pflanzliste zu M1 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 M1 zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach den 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen ist zu einem geeignetem Zeitpunkt im Frühling oder Herbst vorzunehmen und hat erst nach der Fertigstellung des Geh- und Radweges im Geltungsbereich zu erfolgen. Eine Abweichung der Pflanzstandorte ist um bis zu 10 Meter zulässig.

**Verbindliche Pflanzliste zu M1 (Bäume I. Ordnung):**

| | |
|---|---|
| Trauben-Eiche | *Quercus patraea* |
| Winter-Linde | *Tilia cordata* |

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

An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten sind standortgerechte, kleinkronige Bäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm (Obstgehölze abweichend 10-12 cm) zu pflanzen. Es ist eine Baumart der Pflanzliste zu P1 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 P1 zu ersetzen.

Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen ist zu geeignetem Zeitpunkt im Frühling oder Herbst vorzunehmen und hat erst nach der vollständigen Fertigstellung der Planstraße A zu erfolgen. Eine Abweichung der Pflanzstandorte zur Herstellung von Grundstückszufahrten, Parkplätzen und/oder Bereitstellungsflächen für den häuslichen Abfall ist um bis zu 10 Meter im Bereich der Planstraßen A von den in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Standorten zulässig.

**Verbindliche Pflanzliste zu P1 (Bäume III. Ordnung):**

| | |
|---|---|
| Wollapfel | *Malus tschonoskii* |
| Mehlbeere 'Magnifica' | *Sorbus aria* |

**P2: Anpflanzen von Einzelbäumen am Fuß- und Radweg** **§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB**

An den entsprechend mit P2 gekennzeichneten Pflanzstandorten sind insgesamt 7 standortgerechte, großkronige und heimische Bäume der Pflanzliste zu P2 zu pflanzen. Es sind die Vorgaben von M1 zur Pflanzqualität, Herstellung, Umsetzung und Pflege der Pflanzungen anzuwenden und umzusetzen. Eine Abweichung der Pflanzstandorte ist um bis zu 10 Meter zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

**Verbindliche Pflanzliste zu P2 (Bäume I und II. Ordnung):**

| | |
|---|---|
| Vogel-Kirsche | *Prunus avium* |
| Trauben-Eiche | *Quercus patrea* |
| Winter-Linde | *Tilia cordata* |

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

**AF1: Erweiterte Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung, einschließlich Gehölzrodung und Gebäudeabriss, ist im Geltungsbereich ausschließlich in den Monaten Januar und Dezember eines jeden Jahres zulässig. Sollten die Beräumungsmaßnahmen in die Brutzeit hineinreichen, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt sind. Eine Ausnahme und Abweichung vorstehender Bauzeitenregelung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Fläche durch einen anerkannten Fachgutachter, mit dem Nachweis, dass keine brütenden Vogelarten betroffen und beeinträchtigt sind sowie vorheriger Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde statthaft.

**AF2: Schutz von Reptilien und Amphibien im Straßenraum**

Um anlagenbedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen 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 kleinen Schlitzen (breite max. 1,7 cm) sowie Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochbleschschienen oder Ausstiegsrohre zu verwenden.

**AF3: Anbringen von Ersatzquartieren für den Gartenrotschwanz und den Haussperling**

Vor Abriss der Schuppen und Fällung der Weide (Baum Nr. 4) oder Abnahme des durch den Gartenrotschwanz genutzten Brutkastens auf dem Flurstück 61/6 sind 2 Nischenbrüterhöhlen des Typs 1N und 5 Sperlingskoloniehäuser des Typs 1SP (zur Herstellung von mindestens 14 Brutplätzen für den Haussperling) der Firma Schwegler oder vergleichbar im Gebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten in Absprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzubringen. Die Kästen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person in mindestens 2 m Höhe anzubringen und die Standorte der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** **§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Auf den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen ist für die Grabenbewirtschaftung ein dauerhaft befahrbarer Unterhaltungsstreifen freizuhalten.

Das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die der Bewirtschaftung des Grabens in Form eines Unterhaltungsstreifens dienen, sind in diesem Bereich unzulässig.

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

**8.1 Schutz vor Verkehrslärm:** Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile 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 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 7 in Abhängigkeit der festgesetzten Lärmpegelbereiche und das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ 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 [1] |

[1] Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$>80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gleichung 6:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,

Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$ der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 3)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) Fortsetzung

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.

Für Neu-, Um-, Ausbauten sind aufgrund der Überschreitungen von 45 dB(A) zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts bis zu einem Abstand von 65 m zur Straßenmitte der Sanutzer Straße vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4019 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Von vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

**8.2 Schutz der Außenwohnbereiche:** Ebenerdige Außenwohnbereiche sind entsprechend der Darstellung des Beiplan zur Planzeichnung dargestellten Bereichen (Rosa) nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Befestigte Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Dachterrassen, Balkon, Loggien sind in den entsprechend der Darstellung des Beiplan zur Planzeichnung dargestellten Bereiche (Rot) nur in geschlossener Gebäudeform oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind in den vorgenannten Bereichen ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

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

Die Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich, die entsprechend § 18 (gesetzlich geschützte Bäume - alle Bäume von mindestens 100 cm Stammumfang in von 1.30 m über dem Erdboden) NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920, Ausgabe 2014-07 oder aktueller) sind einzuhalten.

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

**Gewässerrandstreifen** **§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 38 WHG**

Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wird für den Graben 30/1/1 ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Böschungsoberkante festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG ist es u.a. im Gewässerrandstreifen verboten standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen. Weiteres regelt § 38 WHG.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

| | |
|---|---|
| Dachfarbe Baufelder WA1 bis WA4: | RAL 3003-3011 (rot/rotbraun od. farblich entsprechend) RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entspr.) |
| Dachneigung Baugebiete WA1 und WA3: | 38° bis 50° |
| Dachneigung Baugebiete WA2 und WA4: | 20° bis 30° |
| Dachform Baugebiete WA 1 und WA 3: | Krüppelwalm- oder Satteldach |
| Dachform Baugebiete WA 2 und WA 4: | Walm- oder Zeltdach |

**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.

**Einfriedungen**

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

## 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 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 Finder, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken**

Die gemäß 6.3 festgesetzte Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken der WA 1-4 zum Erhalt der nach § 20 NatSchAG MV geschützten Feuchtfläche ("Seggenwiese südlich Klostersaftkamp" - NVP0395B) ist Rahmen der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung hinsichtlich der technischen Umsetzung in Abhängigkeit der jeweilig erzeugten Neuversiegelung verbindlich zu konkretisieren.

**Bauzeitenmanagement zum Schutz der Avifauna (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)**

Die Baufeldbereinigung, also die flächige Beseitigung von Vegetation, hat grundsätzlich außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (Zeitra