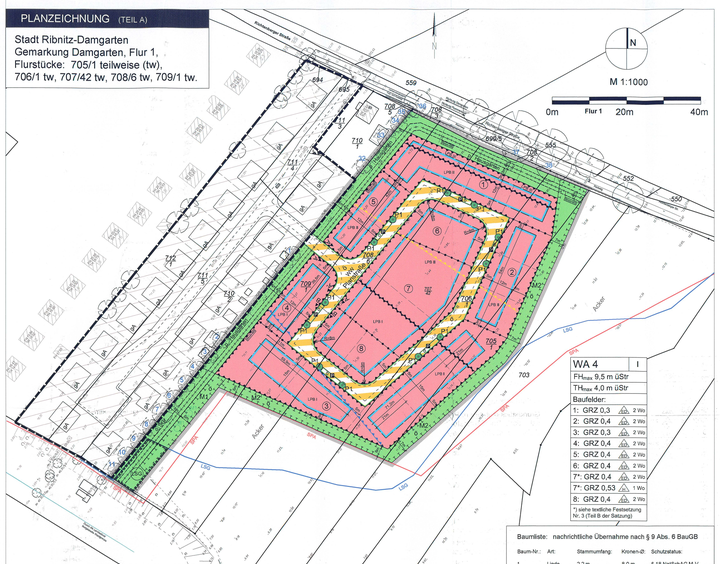
STADT RIBNITZ-DAMGARTEN 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.101 "Wohnbebauung östlich der Feldstraße" im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten, Flur 1,
Flurstücke: 705/1 teilweise (tw),
706/1 tw, 707/42 tw, 708/6 tw, 709/1 tw.



PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- 1 Wo / 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 (siehe textl. Festsetzungen Nr.3)
- I — Zahl der Vollgeschosse
- FH_{max} — max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen Nr.2)
- TH_{max} — max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen Nr.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

- o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ö — Zweckbestimmung: öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- WW — Zweckbestimmung: Wohnweg als Mischverkehrsfläche
- P — Zweckbestimmung: Parkplätze

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

- unterirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Strom-Mittelspannung

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Ö / p — Grünflächen, öffentlich / privat
- SGr — Zweckbestimmung: Siedungsgrün
- Hausgärten — Zweckbestimmung: Hausgärten (siehe textl. Festsetzungen Nr.9)

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

- P1 — Baumpflanzung (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.1)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- M1 / M2 — Maßnahmen (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.2)
- M1 — Standort der Überhälter (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.2) — § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier: Leitungsrecht zugunsten der E.DIS (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 10) — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- LPB I — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärmpegel nachts (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 11.1) — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 (dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von ca. 168 m zur Mitte der Richtenberger Straße (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 11.2) — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 (dB(A) tags bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von ca. 80 m zur Mitte der Richtenberger Straße (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 11.3) — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten — § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzungen 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

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes; hier: Landschaftsschutzgebiet — § 26 BNatSchG
- LSG — Landschaftsschutzgebiet — § 26 BNatSchG
- SPA — Special Protect Area (Besonderes Schutzgebiet) — § 33 BNatSchG

Planzeichen ohne Normcharakter

- 1 — Baufelder
- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante bauliche Anlagen, Lage nicht verbindlich
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze unvermarkt
- Flurstücksgrenze vermarkt
- Flurstückbezeichnung
- Straßenprofil
- Laterne
- Schacht
- Hecke
- Zaun
- Böschung
- Schaltkasten
- Mast
- Grünland
- 1 .. 38 — Baummuern
- Gebäudefläche
- Parzellierungsvorschlag
- Wasserschieber
- Nutzungsarten- oder Befestigungsgrenze
- Festgestellte Waldgrenze
- Schnittlinie Straßenschnitte
- Verkehrsschild
- +12.60 — Geländehöhe über NHN
- Nadelbaum
- Laubbaum, Art, Stamm, Krone
- Laubbaum, entfällt

PRÄAMBEL

Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die 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 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche (OBVI) - Sanitz, gemessen am 05.2021, verwendet. Ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Katster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund), vom 23.03.2021, aktualisiert am 15.06.2023 und am 12.11.2024, zu Grunde.

Lagebezug: ETRS89 / UTM Z33N (zE-N)
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung — § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA4

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 Gewerbebetriebe.

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.

2. Höhe baulicher Anlagen — § 18 BauNVO

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen des allgemeinen Wohngebietes WA4 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 der jeweils höhere Straßenabschnitt in Ansatz zu bringen.

3. Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

Im Baufeld Nr. 7 ist die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der gewählten Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Carports (offene Garage, Leitbaukonstruktion die allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann), Garagen und Nebengebäude dürfen nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze errichtet werden.

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

Grundstücks zufahrten: Pro Grundstück ist maximal 1 Zufahrt zulässig, die nicht breiter als 4 m sein darf. Bei Grundstücken mit Hausgruppen sind Sammelstellplätze anzulegen. Ist eine Zufahrt zu einem Sammelstellplatz geplant, darf diese nicht breiter als 6 m sein.

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind in Einzelhäusern und in doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig, bei Hausgruppen (Reihenhäuser) ist je Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

7. Schutz des Bodens — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 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.

7.2 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, wassergebundene Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

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

8.1 Anpflanzen von Einzelbäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

P1: An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten der Planstraße sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Bäume III. Ordnung) mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 16-18 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 Baumscheibe zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen hat 2,5 m zu betragen und die Baumscheibe ist dauerhaft luft- und wasserdurchlässig anzulegen, zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Bei der Pflanzung sind die Bäume mit einer Baumverankerung (Dreibockanbindung) zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege, einschließlich Verwendung von Wässersäcken zur Sommerzeit und in Trockenperioden 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. Notwendige Schnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumprofils sind zulässig. Abgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen hat zu einem geeigneten Pflanzzeitpunkt im Frühjahr oder Herbst zu erfolgen, welcher der vollständigen Herstellung der Planstraße folgt.

Eine **Abweichung der Pflanzstandorte** zur Herstellung von Grundstücks zufahrten, 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. Zur Herstellung der Pflanzung ist die Verwendung von maximal 2 verschiedenen Baumarten zulässig.

Es wird die Pflanzung von Bäumen der Pflanzliste zu P1 empfohlen (siehe unter Hinweise).

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M1: Heckenpflanzung mit zwei Überhältern

Zur **Herstellung** der Hecke sind standortgerechte und heimische Strauch- und Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu verwenden (siehe verbindliche Pflanzliste zu M1 und M2). Es sind mindestens 5 verschiedene Sträuchern zu verwenden und in der gekennzeichneten Pflanzfläche nach vorgegebenen Pflanzschema zu pflanzen. Abweichend vom Pflanzschema sind die Überhälter als Heister gemäß der verbindlichen Pflanzliste zu pflanzen. Es sind ausschließlich 2 Überhälter (Standort siehe Planzeichnung) im dargestellten Abstand zueinander zu pflanzen. Kleine Sträucher (3-striebig) sind in der Pflanzqualität 60/100 cm, größere Sträucher (4-striebig) bzw. Heister in der Qualität 100-150 cm und großkronige Überhälter mit Stammumfang von 12/14 cm und Zweibockverankerung zu pflanzen. Die Aufteilung sowie Anordnung der 3 Pflanzreihen und Abstände der Gehölze zueinander ist dem dargestellten Pflanzschema zu entnehmen. Es ist ein beidseitiger Außensaum von 2 m, wie im Pflanzschema dargestellt, anzulegen und jedem Gehölz ist ein Pflanzfeld von 1x1,5 m (1,5 m²) zu gewährleisten, so dass die Pflanzmaßnahme eine Mindestbreite von 7 m erreicht. Hiervon abweichend ist Heistern und Überhälter ein Pflanzfeld von 1,5x1,5 m (2,25 m²) zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern. Die Sträucher sind so anzuordnen, dass jeweils 3-5 Pflanzen der gleichen Art hintereinander gepflanzt werden. Ein geringfügiges **Abweichen der Pflanzung** vom Pflanzschema ist nur an der südlichen Grenze im Übergang zum vorhandenen Gehölzbestand zulässig. In diesem Übergangsbereich ist auf die Auswahl Schatten verträglicher Gehölze zu achten.

Zur **Fertigstellungs- und Entwicklungspflege** ist eine 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen; Sträucher bei einem Ausfall von mehr als 10 %. Es hat in den ersten 5 Jahren eine bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen zu erfolgen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Bei gesicherter Kultur sind die Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren zu entfernen.

Die **Unterhaltungspflege** beschränkt sich auf die Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes mit seitlichen Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Ein Auf-den-Stock-Setzen ist zu unterlassen.

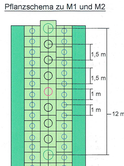
M1 ist im Zusammenhang mit M2 vor Beginn der weiteren Arbeiten im Plangebiet - Beräumung, Baufeldfreimachung und Erschließung - zu einem für die gewählten Gehölze günstigem Pflanzzeitpunkt umzusetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) - Fortsetzung

M2: Heckenpflanzung mit kleinen Überhältern

Die Maßnahme M2 ist entsprechend der Vorgaben zur Herstellung und Pflege von M1 herzustellen. M2 ist abweichend von M1 über die gesamte Länge der Pflanzung entsprechend des verbindlichen Pflanzschemas mit Heistern (kleineren Bäumen) anzulegen. M2 ist im Zusammenhang mit M1 vor Beginn der weiteren Arbeiten im Plangebiet - Beräumung, Baufeldfreimachung und Erschließung - zu einem für die gewählten Gehölze günstigem Pflanzzeitpunkt umzusetzen.

Pflanzschema zu M1 und M2



Pflanzliste zu M1 und M2

Heister:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Höhere Sträucher:
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)

Sträucher
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *C. laevigata*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Europ. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Überhälter:
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

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

AF1: 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 Ausschlusszeiträum 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.

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 schmalen Schlitzen (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechschienen oder Ausstiegsrohre zu verwenden.

AF3: Maßnahmen gegen Vogelschlag

Im allgemeinen Wohngebiet sind unverstellte und nicht durch bauliche Elemente untergliederte Glasflächen ab einer Flächengröße von 1,5 m² mit angebrachten Klebefolien auf der gesamten Glasfläche oder durch Siebdruckgläser mit geprüften Mustern zur Vermeidung von Vogelschlag herzustellen. Die auf den Klebefolien oder den Siebdruckgläsern verwendeten Muster müssen ein nachgewiesenes Anflugrisiko von unter 10 % aufweisen (siehe hierzu unter HINWEISE - Ergänzender Hinweis zum Vogelschlag). Abweichende und nicht geprüfte Muster dürfen ausschließlich mit Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen verwendet werden.

AF4: Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Insekten

Zur Ausleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen, Halogen-Metalldampflampen Leuchtdioden-Lampen (LED) mit warm-weißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) zu verwenden. Die Lampen sind als „Full-Cut-Off-Leuchten" auszuführen, bei denen der Leuchtkörper nicht über die Lampeneinfassung hinausragt, sodass ein geringer Lichtausbreitungswinkel gewährleistet wird, der lediglich den Straßenraum beleuchtet.

9. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung "Hausgärten"

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgärten" im Bereich der Richtenberger Straße (deckungsgleich *mit dem Pflanzgebot P2*) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 10 % der jeweiligen Gartengrundstücksfläche ausschließlich für der Gartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen zulässig. Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgärten" im westlichen Geltungsbereich (*Flächen ohne Kennzeichnung mit P2*) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 20 % der jeweiligen Gartengrundstücksfläche ausschließlich für der Gartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen zulässig. Die Wege auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material (teilversiegelt) anzulegen.

Zweckbestimmung "Siedlungsgrün"

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Unberührt hiervon bleiben Betriebs- und Wartungserfordernisse entsprechend des in der textlichen Festsetzung Nr. 10 geregelten Leitungsrechtes.

10. Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im mit Leitungsrecht gekennzeichneten Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS zum Betrieb und Wartung einer Strom-Mittelspannungsleitung festgesetzt. Der Bereich ist von Bepflanzungen und Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten.

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

11.1 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind nachfolgend aufgeführt (Tabelle 7 aus DIN 4109 und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teil A dieser Satzung) übertragen.

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).

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.

Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel, z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Bauköper, 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.

11.2 Schutz vor Verkehrslärm - schallgedämmte Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmer

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe bis zu einem Abstand von 168 m zur Straßenmitte der Richtenberger Straße für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln und Stand der Technik geeigneten und entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

11.3 Schutz vor Verkehrslärm - Außenwohnbereiche

Neu-, Um- und Ausbauten von Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von 80 m zur Straßenmitte der Richtenberger Straße nur in geschlossener Gebäudeform oder den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind nur dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der jeweils geltende Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

11.4 Abweichungen von Festsetzungen

Von den vorgenannten Festsetzungen (11.1 bis 11.3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an Schallschutz resultieren.

11.5 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)" angegebenen Schallleistungspegel 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	12,3 m	19,7 m
63 dB	8,6 m	18,6 m	26,4 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	48,9 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 sind 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 Gerätelärms an massiven Wänden kann sich der Geräuschemissionspegel wie folgt erhöhen:
- keine reflektierende Fläche ist näher als 3