

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
1 Wo/2 Wo	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 BauNVO
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)	
Flächeninhalt	Zahl der Vollgeschosse
THmax	max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen Nr.2)
THmax	max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen Nr.2)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	nur Hausgruppen zulässig
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
0	Zweckbestimmung: öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
WW	Zweckbestimmung: Wohnweg als Mischverkehrsfläche
W	Zweckbestimmung: Parkplätze
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
unterirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Strom-Mittelspannung	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen, öffentlich / privat	
SGr	Zweckbestimmung: Siedlungsgrün
Hausgrün	Zweckbestimmung: Hausgrün (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	Baumplanung (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.1)
M1/M2	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1/M2	Maßnahmen (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.2)
M1	Standort der Überhälter (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.2)
M1	
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier: Leitungsrecht zugunsten der E.DIS (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 10)	
Umgrenzen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; 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. 108 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. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten	§ 18 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes; Hier Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

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 **Baugesetzes (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 (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (Spitz-BauNVO) 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 (Spitz-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

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

Lagebezug: ETRS89 / UTM 233N (E-N)  
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NNH)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
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.  
Ausnahme: zulässig sind:  
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.  
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,  
- Betriebe des Beherbergungswesens,  
- Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

**2. Höhe baulicher Anlagen**  
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 Straßenseiten in Ansatz zu bringen.

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

**4. Stellung baulicher Anlagen**  
Carports (offene Garage, Leibkautonstruktion 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**  
Grundstückszufahrten: Pro Grundstück ist maximal 1 Zufahrt zulässig, die nicht breiter als 4 m sein darf. Bei Grundstück 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**  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind in Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Hausgruppen (Reihenhäuser) ist je Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

**7. Schutz des Bodens**  
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. Größtenteils 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)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde 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  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
P1: An den festgesetzten gekennzeichneten Planstandorten der Planstraße sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Bäume III. Ordnung) mit der Planqualität 3 x verpflanzt. Soll 16-18 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 16 m<sup>2</sup> in 0,8 m Tiefe und 1,2 m unversiegelte Fläche als Baumscheibe zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Planstreifen 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 (Dreiecksbohrbohrung) zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungsphase, einschließlich Verwendung von Wassersäcken zur Sommerzeit und in Trockenperioden sowie Instandsetzung der Schutzzeichnung, zu unterstützen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsstützen zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen. Notwendige Schnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumpfrolis 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.

**8.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
M1: Heckenpflanzung mit kleinen Überhältern  
Zur Herstellung der Hecke sind standortgerechte und heimische Strauch- und Baumarten aus möglichst gebietsgenauen Herkunftsorten zu verwenden (siehe verbindliche Pflanzliste zu M1 und M2). Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden und in der gekennzeichneten Pflanzfläche nach vorgegebenem 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-friebig) sind in der Planqualität 60/100 cm, größere Sträucher (4-friebig) bzw. Heister in der Qualität 100-150 cm und großkronige Überhälter mit Stammumfang von 12/14 cm und Zweibocksicherung zu pflanzen. Die Aufteilung sowie Anordnung der 3 Planzreihen 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 m<sup>2</sup>) zu gewährleisten, so dass die Pflanzmaßnahme eine Mindestbreite von 7 m erreicht. Hiervon abweichend ist Heister und Überhälter ein Pflanzfeld von 1,5x1,5 m (2,25 m<sup>2</sup>) 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 vorannden Gehölzbestand zulässig. In diesem Übergangsbereich ist auf die Auswahl Schatten verträglicher Gehölzarten zu achten.

**8.3 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
AF1: Bauzeiterneuerung für die Baufeldreimachung und Regelung der Vergrämnungsmaßnahmen (Schutz der Avifauna)  
Im Pflanzgebiet sind stationäre Geräte (wie z.B. Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle "Erforderliche Abstände abhängig von Baueigenheiten (Prognose)" aufgeführten Orientierungswerte nicht überschreiten. Hinsichtlich der Minimierung der Vordrängung sind Vorsorgemaßnahmen zur geräuschemindernden Aufstellung der Geräte und Maschinen zu beachten. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den benachbarten maßgeblichen Immissionsort ist sicherzustellen.

**8.4 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
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 ergonomische Stiebschritte oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitzen (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzebreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagegitter (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechschienen oder Ausstiegsrohre zu verwenden.

**8.5 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.6 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.7 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.8 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.9 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.10 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.11 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.12 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.13 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.14 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.15 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.16 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.17 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.18 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.19 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.20 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.21 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.22 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.23 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.24 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.25 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.26 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

**8.27 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung großflächiger Vollversiegelung sind Stell- und Parkplätze als teilweiseig Flächen auszuführen (z.B. Rasengittersteine, wasserbunnde Decke). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht zu überschreiten.

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 (kleinere Bäume) anzulegen. M2 ist im Zusammenhang mit M1 vor Beginn der weiteren Arbeiten im Plangebiet - Beräumung, Baufeldreimachung und Erschließung - zu einem für die gewählten Gehölze günstigem Pflanzzeitpunkt umzusetzen.

**Pflanzschema zu M1 und M2**  
Pflanzliste zu M1 und M2:  
Heister: Feldahorn (*Acer campestris*), Wildröschen (*Rosa canina*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Heidekraut (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).  
Höhere Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Gewöhnliche Traubenkrähe (*Prunus padus*), Sal-Weide (*Salix caprea*).  
Sträucher: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Europ. Pfaffenholz (*Euonymus europaeus*), Purpur-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonera xylotum*).

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

**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 Straßennitte 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 Straßennitte der Richtenberger Straße nur in geschlossener Gebäudeform oder den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

**11.4 Abweichungen von Festsetzungen**  
Von den vorgenannten Festsetzungen (11.1 bis 11.3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ein Schallschutz resultieren, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an Emissionen resultieren.

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

**AF1: Bauzeiterneuerung für die Baufeldreimachung und Regelung der Vergrämnungsmaßnahmen (Schutz der Avifauna)**

Im Pflanzgebiet sind stationäre Geräte (wie z.B. Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle "Erforderliche Abstände abhängig von Baueigenheiten (Prognose)" aufgeführten Orientierungswerte nicht überschreiten. Hinsichtlich der Minimierung der Vordrängung sind Vorsorgemaßnahmen zur geräuschemindernden Aufstellung der Geräte und Maschinen zu beachten. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den benachbarten maßgeblichen Immissionsort ist sicherzustellen.

**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 ergonomische Stiebschritte oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitzen (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzebreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagegitter (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechschienen oder Ausstiegsrohre zu verwenden.

**9. Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung "Hausgrün"  
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgrün" sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgrün" im Bereich der Richtenberger Straße (deckschwarzlich mit dem Pflanzgebiet P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad bis maximal 10 % der jeweiligen Gartengrundstückfläche ausschließlich für der Gartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen zulässig. Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgrün" im westlichen Geltungsbereich (Flächen ohne Kennzeichnung mit P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 20 % der jeweiligen Gartengrundstückfläche ausschließlich für der Gartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen zulässig. Die Wege auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material (teilversiegelt) anzulegen.

**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 Beflagnungen und Bepflanzung durch Nebenanlagen freizuhalten.

**11. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zur Herstellung der Hecke sind standortgerechte und heimische Strauch- und Baumarten aus möglichst gebietsgenauen Herkunftsorten zu verwenden (siehe verbindliche Pflanzliste zu M1 und M2). Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden und in der gekennzeichneten Pflanzfläche nach vorgegebenem 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-friebig) sind in der Planqualität 60/100 cm, größere Sträucher (4-friebig) bzw. Heister in der Qualität 100-150 cm und großkronige Überhälter mit Stammumfang von 12/14 cm und Zweibocksicherung zu pflanzen. Die Aufteilung sowie Anordnung der 3 Planzreihen 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 m<sup>2</sup>) zu gewährleisten, so dass die Pflanzmaßnahme eine Mindestbreite von 7 m erreicht. Hiervon abweichend ist Heister und Überhälter ein Pflanzfeld von 1,5x1,5 m (2,25 m<sup>2</sup>) 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 vorannden Gehölzbestand zulässig. In diesem Übergangsbereich ist auf die Auswahl Schatten verträglicher Gehölzarten zu achten.

**11.1 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**  
Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeldreimachungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Bauteile gegenüber dem Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2019) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Lärmpegel sind nachfolgend aufgeführt (Tabelle 7 aus DIN 4109 und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teil A dieser Satzung) übertragen.

**11.2 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**  
Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeldreimachungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Bauteile gegenüber dem Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2019) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Lärmpegel sind nachfolgend aufgeführt (Tabelle 7 aus DIN 4109 und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teil A dieser Satzung) übertragen.

**11.3 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**  
Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeldreimachungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Bauteile gegenüber dem Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2019) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Lärmpegel sind nachfolgend aufgeführt (Tabelle 7 aus DIN 4109 und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teil A dieser Satzung) übertragen.

**11.4 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**  
Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeldreimachungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Bauteile gegenüber dem Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2019) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Lärmpegel sind nachfolgend aufgeführt (Tabelle 7 aus DIN 4109 und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teil A dieser Satzung) übertragen.

**11.5 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**  
Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeldreimachungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Bauteile gegenüber dem Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2019) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen Lärmpegel sind nachfolgend aufgeführt (Tabelle 7 aus DIN 4109 und die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teil A dieser Satzung) übertragen.

**11.6 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**  
Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeldreimachungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Bauteile gegenüber dem Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2019) nachzuweisen. Die