

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



PLANZEICHNERKLÄRUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes; hier: Landschaftsschutzgebiet	§ 26 BauNatSchG
1 w/o / w/o Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6. BauGB	Landschaftschutzgebiet	§ 26 BauNatSchG
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18, 19 BauNVO	Special Protect Area (Besonderes Schutzgebiet)	§ 33 BauNatSchG
GRZ Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr.3)		Planzeichen ohne Normcharakter	
FH _{max} Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen Nr.2)		1-38 Baumnummern	
TH _{max} max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzungen Nr.2)		vorhandene bauliche Anlagen	Gebüschfläche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	geplante bauliche Anlagen, Lage nicht verbindlich	Parzellierungsvorschlag
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Flurgrenze	Wasserschierbar
nur Hausgruppen zulässig		Flurstücksgrenze unvermarkt	Nutzungstrenn- oder Befestigungsgrenze
Baugrenze		Flurstücksgrenze vermarkt	Festgestellte Flurgrenze
Verkehrsfächern	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Flurstückbezeichnung	Schnittlinie Straßenschnitte
Straßenbegrenzungslinie		Straßenprofil	Verkehrsschild
Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung		Laternen	Geländeober- über NHN
Zweckbestimmung: öffentlich gewidmete Verkehrsfäche		Hecke	Zaun
Zweckbestimmung: Wegweg als Mischverkehrsfäche		Böschung	Schalkasteln
Zweckbestimmung: Parkplätze		Mast	Laubbaum, An, Stamm, Krone
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB		Laubbaum, entfällt
unterirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Strom-Mittelspannung			
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
Grünflächen, öffentlich / privat			
SGr Zweckbestimmung: Siedlungsgrün			
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		
Baumpflanzung (siehe textl. Festsetzungen Nr.8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		
Umgrünung 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)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		
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		
Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 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 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	§ 9 Abs. 7 BauGB		
Abgrenzung 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		

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 (**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 Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärmpegel - **PlanZ** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (Spalte 2 (für M1 - Mischgebiete), Spalte 3 (für WA - allgem. Wohngebiete) bzw. Spalte 4 (für WR - reine Wohngebiete) ablesen werden.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reichle (ÖBV) - Sanitz, gemessen am 05.2021, verwendet. Hier 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 (s-E-N)
Höhebezug: 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.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Betriebsunternehmens,
- Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2. Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen des allgemeinen Wohngebietes WA4 beziehen sich auf die Höhe der Planrastra am zugewandten Fahrbahnrand auf Höhe der Mitte der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höhere Straßenseite 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, Leibkautkonstruktion 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 Doppelhäuslichkeit maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei Hausgruppen (Reihenhäuser) ist je Hauseneinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

7. Schutz des Bodens
7.1 **Flächen** - außer im Traubereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - sind unverriegelt 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 teilversiegelt Flächen auszuführen (z.B. Rasengrün, wassergebundene Decke). Hierbei ist ein Abflussbewertung 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

8.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
P1: An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten der Planrastra sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Bäume III. Ordnung) mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Stül 15-18 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 16 m² in 0,8 m Tiefe und 12 m² unverriegelte 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 (Dreibrückenbindung) zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungsphase, einschließlich 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 Planrastra folgt.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1: Heckenpflanzung mit zwei Überhältern
Zur Herstellung der Hecke sind standortgerechte und heimische Strauch- und Baumarten am möglichst geeigneten Herkunftsort zu verwenden (siehe verbindliche Pflanzliste zu M1 und M2). Es sind standortgerechte 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-trebig) sind in der Pflanzqualität 60/100 cm, größere Sträucher (4-trebig) bzw. Heister in der Qualität 100-150 cm und großkronige Überhälter mit Stammumfang von 12/14 cm und Zweibockstützung zu pflanzen. Die Aufteilung sowie Anordnung der 3 Pflanzreihen und Abstände der Gehölze zueinander ist dem zugestellten 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. Hier von abweichend ist Heistem und Überhältern 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 Gehölzarten zu achten.

8.3 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
AF1: Bauzeitenregelung für die Baufeldreimachung und Regelung der Vergrämnungsmaßnahmen (Schutz der Avifauna)
Im Pflanzgebiet 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 Baugebietnutzung (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.
Nach Satzungsbeschluss und Entwidmung der überplanten Ackerflächen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) geeignete Vergrämnungsmaßnahmen abzustimmen und umzusetzen. Unberührt hiervon bleiben Betriebs- und Wartungsferdenisse entsprechend des in der textlichen Festsetzung Nr. 10 geregelten Leitungsrechtes.

9. Grünflächen
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 Pflanzgebiet P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 10 % der jeweiligen Gartengrundstückfläche 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 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
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 Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten.

11. Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
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)

11.1 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten
Der im Schritt 2 ermittelte Emissionspegel ist mit den Werten der Spalte 1 der o. Tabelle des LAI Leitfadens zu vergleichen. Ist der Wert nicht genau in Spalte 1 enthalten, ist der nächsthöhere Wert zu wählen. Entsprechend der Gebietsausweisung nach BauNVO kann in derselben Zeile wie der gewählte Emissionspegel der zugrunde liegende erforderliche Abstand für die Aufstellung des stationären Gerätes in Spalte 2 (für M1 - Mischgebiete), Spalte 3 (für WA - allgem. Wohngebiete) bzw. Spalte 4 (für WR - reine Wohngebiete) abgelesen werden.

11.2 Schutz vor Verkehrslärm - schallgedämmte Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmer
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 vorgelegte Baukörper, 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.

11.3 Schutz vor Verkehrslärm - Außenwohnbereiche
Neu-, Um- und Ausbauten von Außenwohnbereichen (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 larmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
Offene Außenwohnbereiche sind nur dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches 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 Bundes-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
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 Pflanzgebiet P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 10 % der jeweiligen Gartengrundstückfläche 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 Gartengrundstückfläche ausschließlich für der Gartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen zulässig. Die Wege auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material (teilversiegelt) anzulegen.

11.6 Ermittlung des erforderlichen Abstandes in Abhängigkeit von Gebietsnutzungen:
1. Ermittlung und Verortung des maßgeblichen Immissionsortes
Maßgeblich ist der Immissionsort auf dem Nachbargrundstück, an dem die höchsten Geräuschemissionen zu erwarten sind. Üblicherweise sind dies das stationäre Gerät am nächsten liegende Fenster oder für eines schutzbedürftigen Raumes (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche) ohne Außenwohnbereiche wie Terrasse und Balkone.
2. Ermittlung des Emissionspegels anhand folgender Formel:
Schalleistung + Reflexion + Tonaltätswert = Emissionspegel
Schalleistung:
Der Wert des Schalleistungspegels wird vom Hersteller in den Produktdatenblätter üblicherweise in dB(A) angegeben. Maßgeblich ist der Schalleistungspegel 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 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)

11.7 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

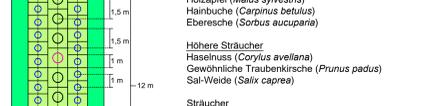
Gleichung 6:
R_{W,ges} = L_a - K_{summat}
Dabei ist:
K_{summat} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
K_{summat} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches;
K_{summat} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a 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 Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches.

11.8 Unterhaltungsplanung 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, Baufeldreimachung 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 Heistem (kleineren Bäumen) 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.
Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel, z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelegte Baukörper, 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.

Pflanzschema zu M1 und M2



Pflanzliste zu M1 und M2
Heister:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildrinne (*Prunus pyrastris*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Höhere Sträucher:
Hainbuche (*Corylus avellana*)
Gewöhnliche Traubenerle (*Prunus padus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Sträucher:
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißkorn (*Crataegus monogyna* bzw. *C. laevigata*)
Schiehe (*Prunus spinosa*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Europ. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Purpur-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Gemeiner Scheuchel (*Viburnum opulus*)
Rote Heckenrose (*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 Baufeldreimachung und Regelung der Vergrämnungsmaßnahmen (Schutz der Avifauna)
Im Pflanzgebiet 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 Baugebietnutzung (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.
Nach Satzungsbeschluss und Entwidmung der überplanten Ackerflächen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) geeignete Vergrämnungsmaßnahmen abzustimmen und umzusetzen. Unberührt hiervon bleiben Betriebs- und Wartungsferdenisse entsprechend des in der textlichen Festsetzung Nr. 10 geregelten Leitungsrechtes.

AF2: Schutz von Reptilien und Amphibien im Straßenraum
Um anlagenbedingte Totstellen auszuscheiden, 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 Hinunterfallen effektiv verhindert wird. Hierzu sind ergonomische Stiebsätze oder Ötterneste mit möglichst schmalen Schlitzen (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzebreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechschienen oder Ausstiegshilfen zu verwenden.

9. Grünflächen
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 Pflanzgebiet P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 10 % der jeweiligen Gartengrundstückfläche 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 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
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 Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten.

11. Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
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)

11.1 Lärmpegelbereiche (LPB) - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten
Der im Schritt 2 ermittelte Emissionspegel ist mit den Werten der Spalte 1 der o. Tabelle des LAI Leitfadens zu vergleichen. Ist der Wert nicht genau in Spalte 1 enthalten, ist der nächsthöhere Wert zu wählen. Entsprechend der Gebietsausweisung nach BauNVO kann in derselben Zeile wie der gewählte Emissionspegel der zugrunde liegende erforderliche Abstand für die Aufstellung des stationären Gerätes in Spalte 2 (für M1 - Mischgebiete), Spalte 3 (für WA - allgem. Wohngebiete) bzw. Spalte 4 (für WR - reine Wohngebiete) abgelesen werden.

11.2 Schutz vor Verkehrslärm - schallgedämmte Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmer
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 vorgelegte Baukörper, 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.

11.3 Schutz vor Verkehrslärm - Außenwohnbereiche
Neu-, Um- und Ausbauten von Außenwohnbereichen (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 larmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
Offene Außenwohnbereiche sind nur dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches 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 Bundes-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
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 Pflanzgebiet P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 10 % der jeweiligen Gartengrundstückfläche 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 Gartengrundstückfläche ausschließlich für der Gartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen zulässig. Die Wege auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material (teilversiegelt) anzulegen.

11.6 Ermittlung des erforderlichen Abstandes in Abhängigkeit von Gebietsnutzungen:
1. Ermittlung und Verortung des maßgeblichen Immissionsortes
Maßgeblich ist der Immissionsort auf dem Nachbargrundstück, an dem die höchsten Geräuschemissionen zu erwarten sind. Üblicherweise sind dies das stationäre Gerät am nächsten liegende Fenster oder für eines schutzbedürftigen Raumes (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche) ohne Außenwohnbereiche wie Terrasse und Balkone.
2. Ermittlung des Emissionspegels anhand folgender Formel:
Schalleistung + Reflexion + Tonaltätswert = Emissionspegel
Schalleistung:
Der Wert des Schalleistungspegels wird vom Hersteller in den Produktdatenblätter üblicherweise in dB(A) angegeben. Maßgeblich ist der Schalleistungspegel 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 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)

11.7 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

Gleichung 6:
R_{W,ges} = L_a - K_{summat}
Dabei ist:
K_{summat} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
K_{summat} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches;
K_{summat} = 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