

SATZUNG DER GEMEINDE RAMBIN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kubitzer Bodden"

(ehemals "Seniorenwohnanlage")

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
A Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Sukzessionsfläche, privat
■ Hausgarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhalten von Bäumen

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 LNatG M-V
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- ⊕** Bezugspunkt für Höhenangaben (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

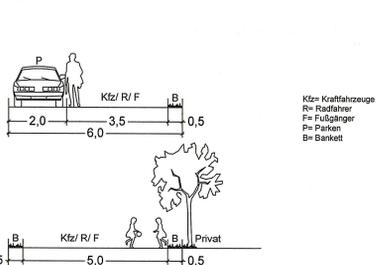
2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Parzellierung
- ×** künftig fortfallend
- ← 5,0 →** Bemaßung in m
- ▨** Böschung

Empfohlener Straßenquerschnitt

Planstraße - Mischverkehrsfläche

Angaben in m



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Ramin vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kubitzer Bodden" (ehemals "Seniorenwohnanlage"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- 1. Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 BauGB und § 86 LBauO)
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und die Örtlichen Bauvorschriften werden mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. IV-8 durch die textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ersetzt. Die fortgeltende Festsetzung Nr. IV-8 lautet: Auf der nach § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. mit § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten, 6,3 ha großen Fläche des Teilflurstücks 68 der Flur 2, Gemarkung Ramin, ist die Bewirtschaftung des Grundlandes zu extensivieren und nach folgenden Kriterien durchzuführen: Zulässig sind 2 Schnitte bei einem Mahdbeginn nicht vor dem 01.05. des jeweiligen Jahres oder eine Beweidung zwischen dem 01.05. und mindestens dem 01.10. des jeweiligen Jahres mit maximal 1,5 – 2 Rinder/ha oder 4,5 – 6 Schafe je ha. Düngung, Umbruch sowie Biozideinsatz sind dabei auf den Flächen unzulässig.
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 18 BauNVO)
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2.2 Die Firsthöhe wird mit max. 9,0 m, die Sockelhöhe mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage des vorhandenen Weges nach Giesendorf. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 3,9 m ü. HN. Die zulässigen Höhen verstehen sich zur bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber dem Bezugspunkt.
2.3 **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung wird auf mindestens 600 m², die Größe der Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung auf mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 4. Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO)
Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Planstraße sowie zwischen den Baugrenzen und dem Weg Ramin - Giesendorf unzulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)
6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.
6.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Grünlandfläche zu erhalten und der natürlichen Sukzession bei einmaliger Mahd/Jahr zu überlassen. Das anfallende Mahgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Ebenfalls ist eine extensive Beweidung zulässig.
6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige Hecke (Abstand der Reihen 0,75 m) aus den Straucharten gemäß Pflanzliste (Pkt. 7.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Kiefern können dabei sukzessive ersetzt werden.
- 7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
7.2 Das Pflanzgebot für Einzelbäume auf den Privatgrundstücken an der Planstraße ist mit Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, einheitlich im Rahmen der Erschließung zu erfüllen.
7.3 Die privaten Grundstücks-Freiflächen sind zu mind. 10 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und mit mind. 1 Baum der nachfolgend aufgeführten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Pflanzliste Sträucher und Bäume:

Sträucher	Roter Hartriegel	Obstbaumsorten
Cornus sanguinea	Wald-Hasel	Acer campestre
Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Acer platanoides
Crataegus monogyna	Gew. Liguster	Acer pseudoplatanus
Ligustrum vulgare	Gew. Heckenkirsche	Bergahorn
Lonicera xylosteum	Schlehe	Carpinus betulus
Prunus spinosa	Feldrose	Fraxinus excelsior
Rosa arvensis	Hundsrose	Juglans regia
Rosa canina	Schwarzer Holunder	Quercus robur
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball	Pyrus pyrastrer
Viburnum opulus		Wildbirne
Beechsträucher		Salix alba
sowie Kletter- und Rankpflanzen		Sorbus aucuparia
		Eberesche
		Tilia cordata
		Winterlinde
- 8. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der umgrenzten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, muss die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens zum Schutz vor Hochwasser mindestens 2,5 m ü. HN betragen.
- 9. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
9.1 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von begrüntem Dachern.
9.2 Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Zelt-dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
9.3 Die Fassaden sind als verputzte Flächen in hellen Farbtonen, als Sichtmauerwerk in Rötönen oder Holz auszubilden.
9.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
9.5 Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtonen auszuführen.
9.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
9.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrechter stehender Lattung oder Natursteinmauer zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m.
9.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
9.9 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
9.10 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom März 1998, Vermessungsbüro Krautwische-Meissner-Schrömann, Bergen, Flurkarte im Maßstab 1:2500 vom 17.6.2004, Kataster- und Vermessungsamt Bergen, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Aktualisierungsstand 2003, Landesvermessungsamt MV, Schwerin



Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kubitzer Bodden" wurde am 9.9.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 23.06.2005 bis zum 29.06.2005 erfolgt.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 23.06.2005 beteiligt worden.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.06.2005 durch eine öffentliche Erörterung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.06.2005 bis zum 03.07.2005 im Amtsgebäude des Amtes Südwest-Rügen, Bauamt, Dorfplatz 2, 18573 Samens, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.06.2005 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 23.06.2005 bis zum 03.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.06.2005 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23.06.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Öffentlich bestellter Vermessender

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 23.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.06.2005 gebilligt.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

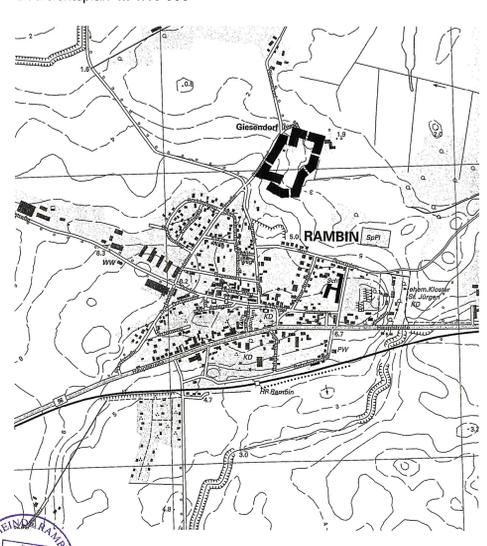
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ramin, den 23.06.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 08.08.2005 bis zum 29.08.2005 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Befugnis von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.08.2005 in Kraft getreten.

Ramin, den 01.09.2005 (Siegel) *Ch. Trisch*
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



SATZUNG DER GEMEINDE RAMBIN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kubitzer Bodden" (ehemals "Seniorenwohnanlage")

umfassend die Fläche am nördlichen Ortsrand von Ramin (Giesendorf), östlich des Weges von Ramin nach Giesendorf zwischen den vorhandenen Höfen an diesem Weg, Flurstücke 68/2, 68/3 (teilw.) und 78/6, Flur 2, Gemarkung Ramin