

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1) Art der baulichen Nutzung
 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Unter dem Vorbehalt der Ausnahme sind zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften.
 Nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Beherbergungsbetriebe

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:
 - Grundflächenzahl
 - als maximale Höhe der baulichen Anlage über der Erdgeschossfußbodenhöhe.
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt maximal 0,5m über der Verkehrsfläche senkrecht gemessen jeweils in der Mitte der Bebauung.

1.1.3) Nebenanlagen
 Abweichend dürfen die Grundfläche der unter § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu 75% überschritten werden.

1.2.) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme:
 - Gebäude mit einer Länge von bis zu max.22m sind zulässig.

1.3.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) i. B. a. § 23 BauNVO
 Auf den Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, grundsätzlich zugelassen. Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 5,0 m senkrecht gemessen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

1.3) Flächen für die Niederschlagswasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 16d BauGB)
 Das anfallende Niederschlagswasser ist von überbauten Flächen in gekennzeichnete Rasenflächen zu leiten. Die Rasenfläche als Versickerungsfläche muss in der Größe etwa dem 2,5-fachen der überbauten Fläche entsprechen. Alternativ muss von überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser in dafür vorgesehene Sickermulden in den ausgewiesenen Flächen geleitet werden.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) gem. § 9 (6) BauGB und HINWEISE

II.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Eingriff- und Ausgleich
 Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Ramin, vom 23.10.2000 (i.d.F. d. 1. Änderung vom 29.01.2001) und gemäß § 18 NatSchAG M-V ausgeglichen.

Laubbäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) und Pflanzenliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.

- Pflanzenliste 1 (Laubbäume)**
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
 - Fagus sylvatica (Rot- Buche)
 - Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Ulmus (Resista-Ulme)

- Pflanzenliste 2 (Obstbäume)**
- Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten)
 - Malus spec. (Kultur-Apfel in Sorten)
 - Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten)
 - Malus sylvestris (Wild- Apfel)
 - Prunus avium (Kultur-Kirsche in Sorten)
 - Pyrus communis (Wild-Birne)
 - Sorbus aucuparia var. Edulis (Edel-Eberesche)

Eingriffe in den Alleebaum- bzw. Baumreihenbestand nach § 19 NatSchAG M-V
 Die auf dem Straßengrundstück befindlichen Bäume gehören einer geschlossenen Baumreihe an und sind gem. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bei Fällung erfolgt der Ausgleich durch den Alleenerlass. Für jeden gerodeten Baum muss unabhängig von der Vitalität oder dem Stammumfang ein Ausgleich von 1:3 erbracht werden. Hiervon ist ein Baum zu pflanzen, für zwei Bäume sind je 400€ in den Alleenerlass einzuzahlen. Als Ausgleich oder Ersatz ist ein dreimal verpflanzter, einheimischer und standortgerechter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Jegliche Fällung von Einzel- oder Alleebäumen ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

II.3) Artenschutz
 Vor Durchführung von Abbrucharbeiten von Gebäuden sind diese durch einen geeigneten Fachgutachter auf Nistplätze für brütende Vogelarten sowie auf Quartiere für Fledermäuse zu überprüfen.

II.4) Ablagerungen
 Im nordwestlichen Teil des Plangebietes, auf dem Grundstück am Sportplatz Nr. 1a, (Gemarkung Ramin, Flur 2, Flurstück 79/4) ist eine ehemalige Hausmülldeponie im Altlastenkataster erfasst. Nach vorliegendem Untersuchungsbericht ist der Müllkörper nur mit einer geringmächtigen Mutterbodenschicht abgedeckt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich die sich unter der Geländeoberkante befindlichen Reste von Hausmüllabfällen angetroffen werden.

II.5) Niederschlagswasserversickerung
 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken im Plangebiet zu versickern oder zu verwerten. Die Niederschlagswasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des von befestigten und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

II.6) Gefahrstoffermittlung
 Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Ramin, den

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.04.2016, bekannt gemacht durch Aushang vom 13.02.2017 bis 03.04.2017.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Entwicklungs- und Ergänzungsatzung zu ändern aufzustellen, informiert worden.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 09.02.2017 nach § 4(1) unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

5) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht vom 28.02.2017 bis zum 23.03.2017 während folgender Zeiten:
 - montags und mittwochs 9:00 -12:00 und 13:00 15:00 Uhr
 - dienstags 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
 - donnerstags 9:00 12:00 und 13:00 bis 17:00 Uhr
 - freitags 9:00 12:00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Aushang vom 13.02.2017 bis 03.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2017 geprüft.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat am 20.04.2017 und nochmals am 31.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Begründung und Planzeichnung, zur Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt und die Begründung gebilligt.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

8) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 21.08.2017 und nochmals am 10.10.2019 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

9) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Ergänzungsatzung, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht, sowie der Begründung vom 07.09.2017 bis zum 10.10.2017 und nochmals vom 25.10.2019 bis zum 25.11.2019 während folgender Zeiten:
 - montags und mittwochs 9:00 -12:00 und 13:00 15:00 Uhr
 - dienstags 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr,
 - donnerstags 9:00 12:00 und 13:00 bis 17:00 Uhr
 - freitags 9:00 12:00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Aushang vom 23.08.2017 bis zum 11.10.2017 und nochmals vom 19.10.2019 bis zum 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

10) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.2019 und nochmals am 06.02.2020 geprüft.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht wurde am 06.02.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

12) Der katastermäßige Bestand am 02.06.2020 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Ramin, den 02.06.2020
 Bürgermeister

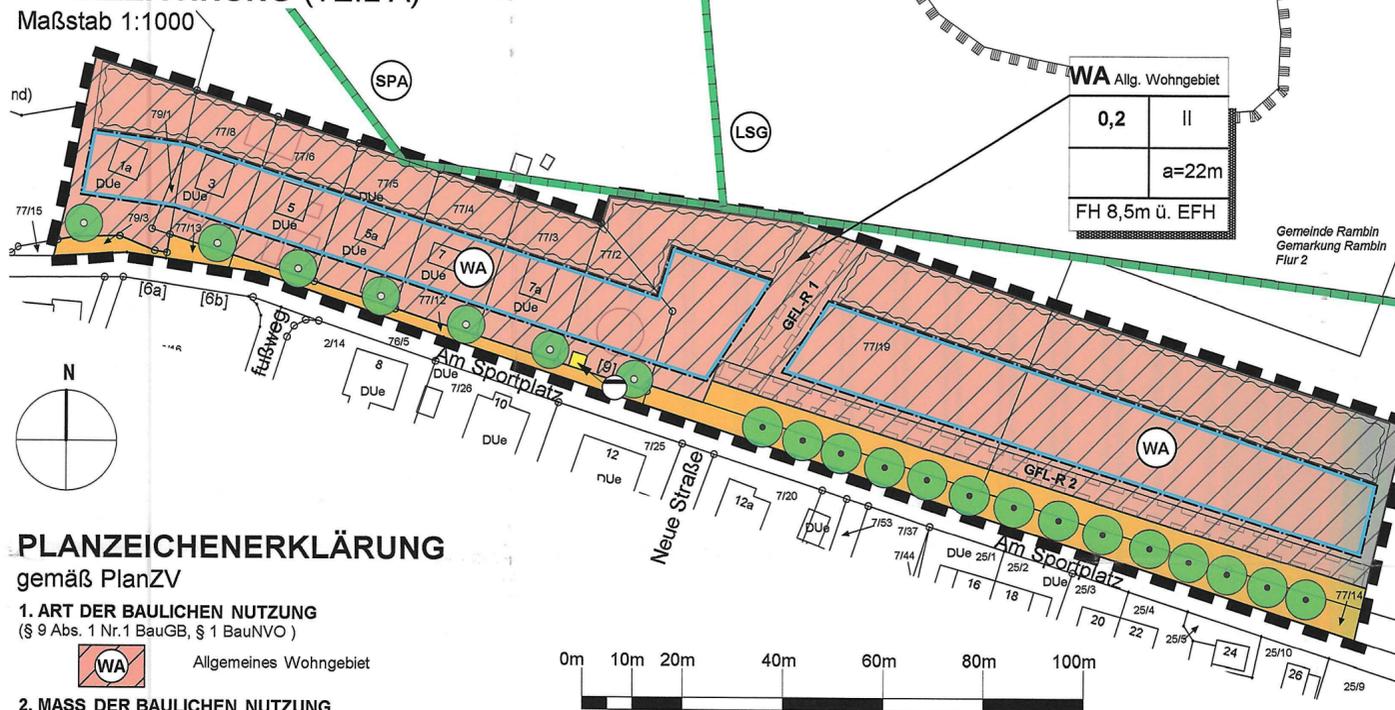
13) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Ramin, den 25. Juni 2020
 Bürgermeister

14) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 07.09.2017 bis zum 10.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Versickerungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.7.2020 in Kraft getreten.

Ramin, den 4.8.2020
 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 8,50m ü.OK EFH max. Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a=22m Baugrenze abweichend: es sind Gebäudelängen bis zu 22m zulässige Bauweise

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 Abs. 6)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Abwasser

10. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser, s.TF 1.3

13. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

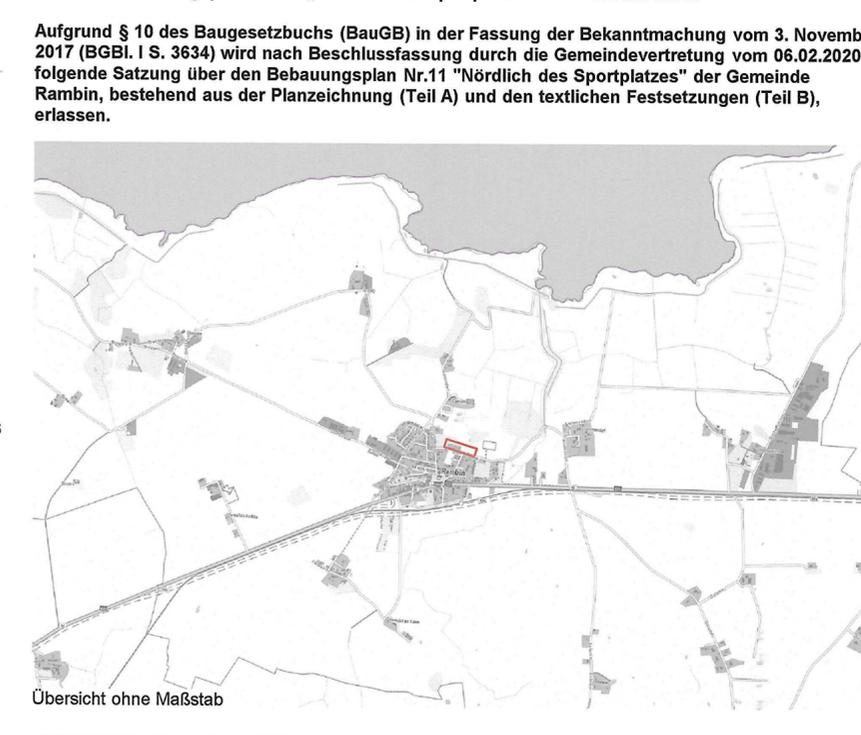
Bäume
Erhalt Anpflanzen
LSG Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
SPA Landschaftsschutzgebiet
SPA Vogelschutzgebiet

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL-R1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der nördlich anliegenden Landwirtschaft sowie Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagswasserentwässerung des südlich gelegenen Siedlungsbereichs (Neue Straße) durch den ZWAR und sonstige Versorgungsträger
GFL-R2 hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und des ZWAR und sonstige Versorgungsträger
GFL-R3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE RAMBIN über den Bebauungsplan Nr. 11 „Nördlich des Sportplatzes“ mit Umweltbericht

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.11 "Nördlich des Sportplatzes" der Gemeinde Ramin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ramin
Bebauungsplan Nr.: 11 "Nördlich des Sportplatzes"
 mit Umweltbericht
Satzung

Fassung vom 12.04.2016, Stand 27.12.2019
 Maßstab 1:1.000