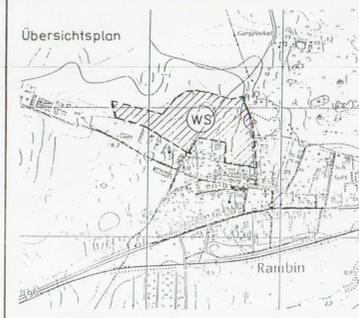
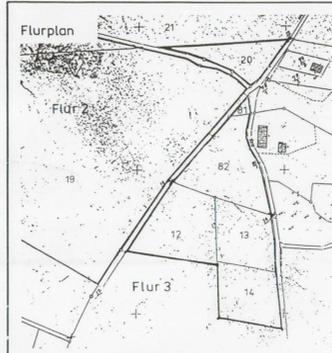
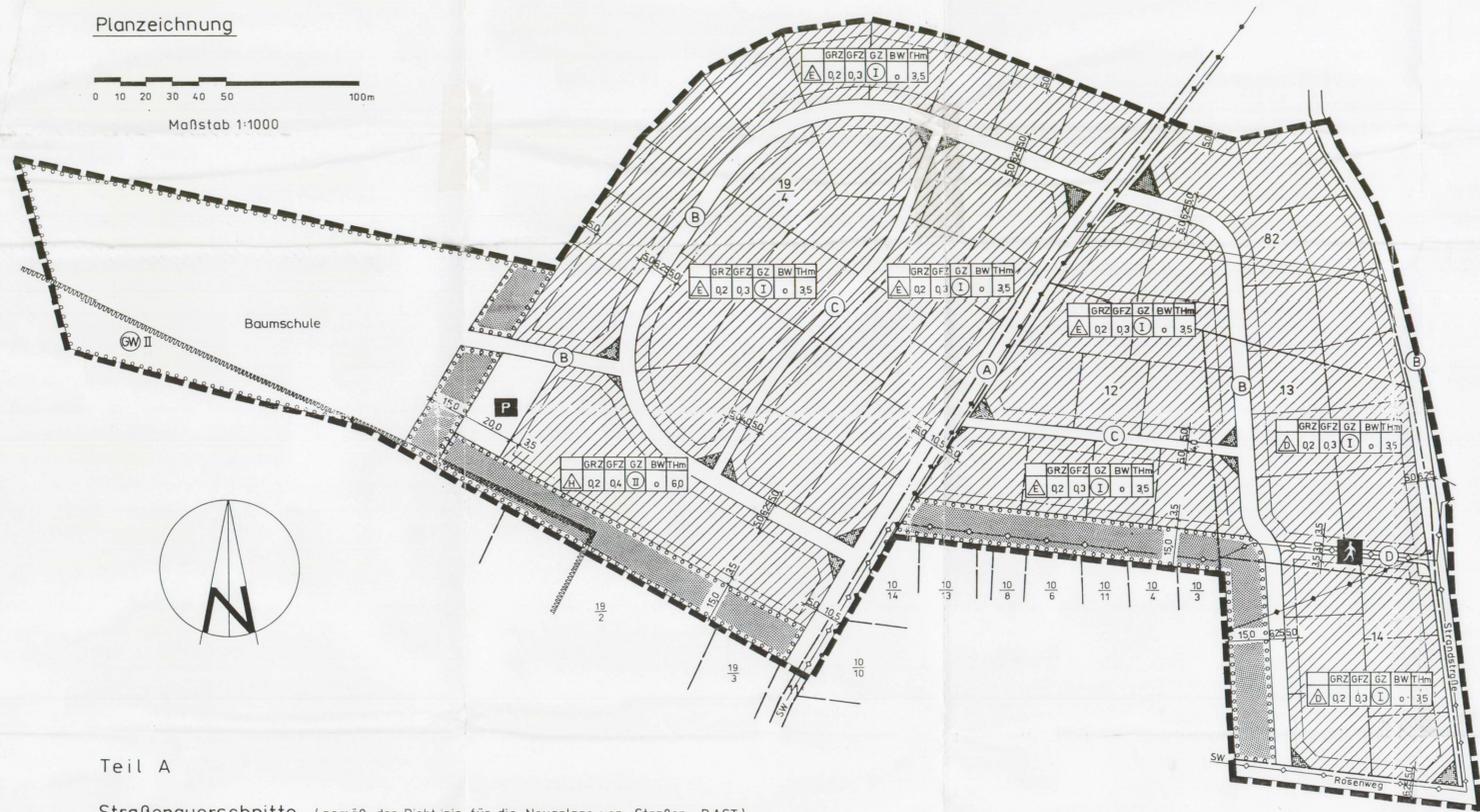


Satzung der Gemeinde Rambin über den Bebauungsplan Nr.1 Kleinsiedlungsgebiet Rambin

Aufgrund des Par.10 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGB I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage Kapitel XIV, Absatz II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 (BGB II S. 885, 1122) sowie nach Par. 83 der Bauordnung vom 20.7.1990 (GBL I Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rambin vom und mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Kleinsiedlungsgebiet Rambin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A

Planzeichnung



Teil A

Straßenquerschnitte (gemäß der Richtlinie für die Neuanlage von Straßen - RAST)

M 1:100



Teil B - Planzeichen

(Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90 vom 18.12.90 - BGB I 1991, S.58)

- I. Festsetzungen
 1. Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, Par. 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauVO)
 - 1.1.1. Kleinsiedlungsgebiet (Par. 2 BauVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauVO)
 - 2.1. Geschosflächenzahl GFZ
 - 2.5. Grundflächenzahl GRZ
 - 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 - 2.8. Höhe der baulichen Anlagen Traufhöhe in m ü. Gelände
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauVO)
 - 3.1. Offene Bauweise O
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3. nur Hausgruppen zulässig
 - 3.4. Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - 6.3. Offentliche Parkfläche
 - 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - oberirdisch
 - unterirdisch
 - Art der Leitungen: Freileitung Schmutzwasserleitung
 - 9. Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserschiffahrt, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Par. 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Par. 9 Abs. 7 BauGB)
 - II. Darstellung ohne Normcharakter
 - geplante Grundstücksgrenze
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung z. B.

Teil B - Text

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990 und die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990.

1. Art der baulichen Nutzung (BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauVO Par. 2)
 - 1.1. Zulässig sind
 - Kleinsiedlungsgebiet einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und einer Baumschule
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Arzt, Kosmetik, Friseur u.a.)
 - in begrenztem Maße sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - nicht störende Gewerbebetriebe
 - für den Bereich "Alternatives Wohnen" wird die Bodennutzung als Nutzgarten auf eine Grundflächenzahl von 0,20 beschränkt, die übrige Fläche ist als Grünanlage zu gestalten
 - 1.2. Nicht zugelassen werden
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - alle Einrichtungen, Vorgänge, Nutzungen und sonstige Handlungen, die dem Schutz des Grundwassers (Trinkwasserschutzzone IIIa) zuwiderlaufen
2. Maß der baulichen Nutzung (BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauVO Par. 16-21)
 - 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
 - Die Grundflächenzahl wird mit 0,20 festgesetzt, d.h., es dürfen je m² Grundstücksfläche nur 0,20 m² bebaut werden. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
 - 2.2. Geschosflächenzahl (GFZ)
 - Es wurden folgende Geschosflächenzahlen festgesetzt:
 - für Einzel- und Doppelhäuser (E,D) 0,30
 - für Hausgruppen in der Randbebauung (H) 0,40
 - Das bedeutet, daß 0,30 m² bzw. 0,40 m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche nicht überschritten werden dürfen.
 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z)
 - Aus der festgelegten Geschosflächenzahl ergibt sich für die Zahl der Vollgeschosse folgende Festsetzung:
 - Einzel- und Doppelhäuser (E,D) ein Vollgeschoss = I Traufhöhe TH = 3,50 m s.m. über Gelände
 - Hausgruppen (H) bis max. zwei Vollgeschosse = II Traufhöhe TH = 6,00 m s. m. über Gelände
 - 3. Bauweise (BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 und BauVO Par. 22 und 23)
 - Es wird die offene Bauweise (O) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Für nicht überbaubare Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauVO zugelassen werden.
 - 4. Bau- und gestalterische Festsetzungen (BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 sowie Abs. 4; BauO Par. 83)
 - 4.1. Für die Einfriedung von Grundstücken sind Hecken sowie landschaftstypische Latenzäune zugelassen. Sichtdreiecke an öffentlichen Straßen sind zu beachten.
 - 4.2. Ein Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen ist über eine Zufahrt je Grundstück von max. 3,00 m Breite zulässig.
 - 4.3. Die festgesetzten Flächen für Begrünung und Anpflanzungen einschl. der Flächen im ökologisch durchwirkten Teilbebauungsgebiet (ohne Hecken und Zäune) sind in einem Grundrundsplan aufzunehmen und zu gestalten. Zugelassen werden landschaftstypische hochstämmige Laubbäume, hochstämmige Obstbäume und im begrenztem Maße Koniferen.
 - 4.4. Bauliche Grundsätze Grundsätzlich ist die Baugestaltung der Landschaft und der für die Region typischen Bebauung anzupassen. Bei der Wahl der Bauweise sollten Bauweisen aus einheimischen Rohstoffen besondere Beachtung finden. Auf folgende Merkmale in der Baugestaltung ist zu orientieren:
 - Erdgeschossige Bauweise mit aufgesetztem Stieldach - Sattel-, Wal- oder Krüppelwalldach, Dachneigung von 40° bis 48° je nach Dachdeckung
 - Dachdeckung mit Rest oder mit roten Dachpfannen
 - Sichtmauerwerk von Backstein, Mauerwerkputz oder Fachwerk in diesen Ausführungen
 - erdige Farbgebung in den Tönen ziegelrot, meergrün und falem blau neben weiß- und Schwarzgestaltungen
 - abwechslungsreiche Gestaltung, möglichst stehende Fensterformate
 - Der Charakter der Bebauung ist entsprechend den Sichtbeziehungen in den Straßenzügen der jeweiligen Nachbarbebauung anzugleichen.
 - 4.5. Nebenanlagen, wie Garagen, Caport, Werkstätten u.ä. sind auf den Grundstücken einzuordnen. Die Gestaltung ist dem Hauptgebäude anzupassen, jedoch unterzuordnen.
 - 4.6. Bauliche Anlagen jeglicher Art unterliegen der Zustimmungspflicht durch die Gemeinde.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.7.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 6.8.93 bis 14.8.93 erfolgt.
 - (Ort, Datum, Siegel)
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
 - 1. Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern am 16.8.93
 - 2. Wirtschaftsministerium am 16.8.93
 - 3. Amt für Regionalplanung am 16.8.93
 - 4. Kreisverwaltung, Regionalplanung am 16.8.93
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.8.93 durchgeführt worden.
 - (Ort, Datum, Siegel)
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.8.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - (Ort, Datum, Siegel)
5. Die Gemeindevertretung hat am 1.8.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - (Ort, Datum, Siegel)
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom 1.8.94 bis zum 31.8.94 nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 1.8.94 bis 31.8.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - (Ort, Datum, Siegel)
7. Der katastermäßige Bestand am 20.7.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte der Vorbehalte, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000, von der Vorbehaltsansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - 20.07.1993
 - 20.07.1993
 - iv. Chron
 - Ltr./d. Katasteramtes
8. Die Gemeindevertretung hat die von den Trägern öffentlichen Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.8.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - (Ort, Datum, Siegel)
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 7.10.94 bis zum 7.10.94 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 7.10.94 bis zum 7.10.94 durch Aushang bekannt gemacht worden.
 - (Ort, Datum, Siegel)
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.11.94 von der Gemeindevertretung als Satz. B. beschlossen.
 - (Ort, Datum, Siegel)
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. 11.251.514/erteilt.
 - (Ort, Datum, Siegel)
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.94 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
 - (Ort, Datum, Siegel)
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
 - (Ort, Datum, Siegel)
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 1.12.94 bis zum 1.12.94 durch Aushang bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 1.12.94 in Kraft getreten.
 - (Ort, Datum, Siegel)