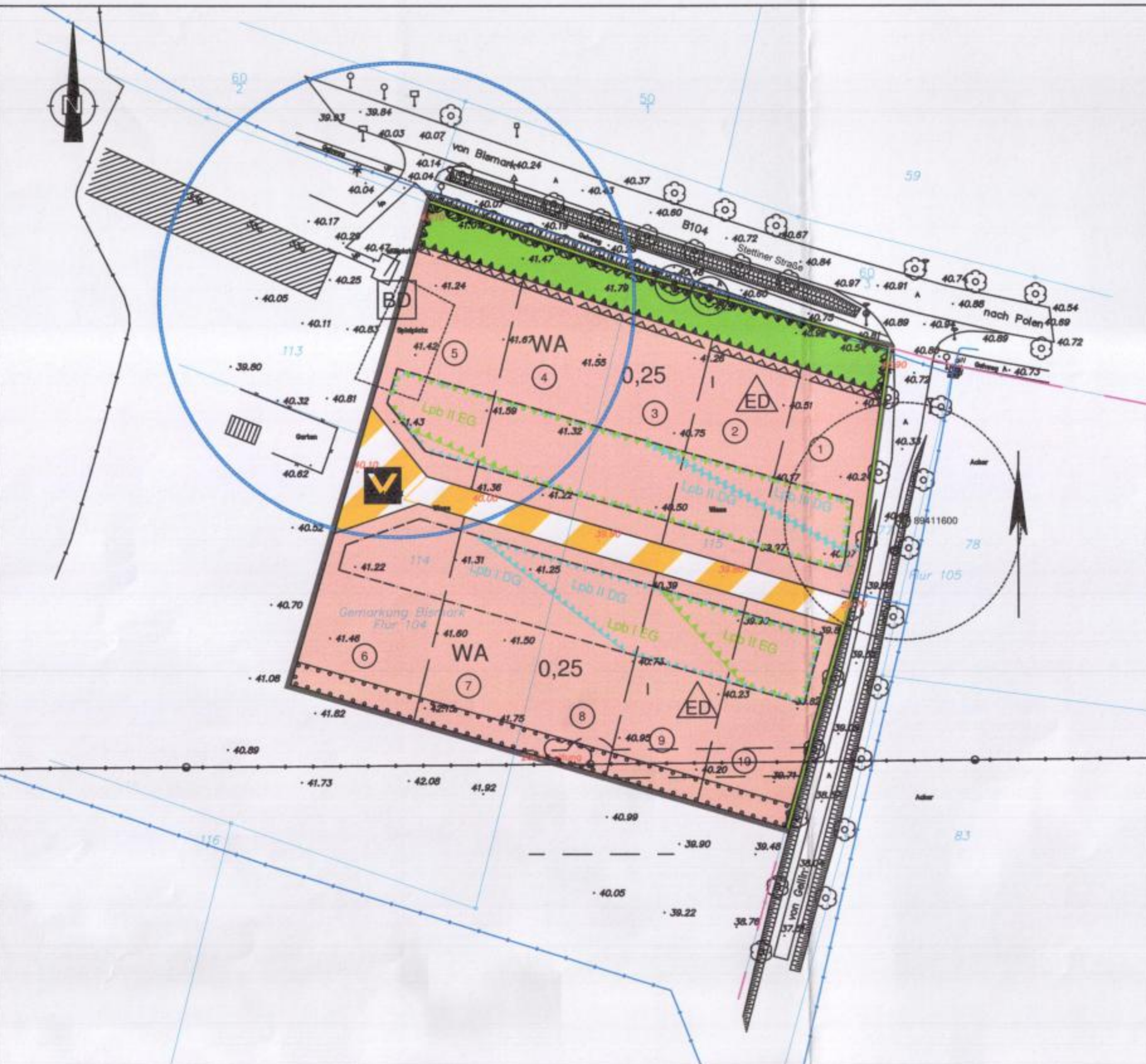


SATZUNG DER GEMEINDE RAMIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Wohnen am Gelliner Weg" für das Gebiet südlich der Stettiner Straße und westlich des Gelliner Weges in Bismark

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1000



Satzung der Gemeinde Ramin über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ für das Gebiet südlich der Stettiner Straße und westlich des Gelliner Weges in Bismark (Gemarkung Bismark, Flur 104 Flurstücke 114 und 115 alle teilweise)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.11.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan (Höhensystem: DHHN92)
vom Vermessungsbüro Petra Zeise
Stand 23.06.2016

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich **V**

5. Grünflächen

— öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung hier Lärmschutzwall

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen:
Sträucher i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1
Erhaltung Baum i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3

7. Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
festgesetzter Lärmpegelbereich für Erdgeschoss i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 BauNVO
§ 16 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lp II DG festgesetzter Lärmpegelbereich für Ober- bzw. Dachgeschoss i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

— Bundesstraße B 104
— Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
— 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich 3 m
BD Bodendenkmal

— Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes M-V mit Umgebungsbereich
110 kV - Freileitung mit Schutzbereich 40 m

III. Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Höhenpunkt
Baum
— Nutzungsabgrenzung
— Ordnungsnummer der Baugrundstücke
Parzellierungsvorschlag

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

Die Verlegung von Kabeln und Leitungen ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hinein gefallenen Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten und Kleinsäuger) zu befreien. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Gehölzen wieder freisetzen.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,3 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Grundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 1.000 m² nicht überschreiten.

3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche südlich der Bundesstraße B 104 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m Höhe über der Höhe der Bundesstraße am Planbereich zu errichten. Der Lärmschutzwall ist beidseitig mit Sträuchern 1 St/2 m², in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm nachfolgender Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten: Ölweide (Elaeagnus 'Zemlin' 3-5 m), Gelbholzhartriegel (Cornus stolonifera 'Flaviramea' 2-3 m), Niedrige Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' 0,8 – 1,5 m), Scheinquitte (Chaenomeles japonica bis 1 m), Nanshan-Zwergmispel (Cotoneaster praecox 0,5 – 0,8 m), Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia 0,5 – 0,8 m), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus 3 – 5 m).

3.2 In den Baufeldern wurden Lärmpegelbereiche für das Erdgeschoss und das Ober- bzw. Dachgeschoss festgesetzt. In der nachfolgenden Tabelle sind für die Lärmpegelbereiche I-III die gemäß DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile aufgeführt. Bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von maximal 40 % sind in Abhängigkeit vom Beurteilungspegel für Wohnräume folgende Dämmungen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel L _r tags dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{w,erf} Wand / Dach dB	Fenster / Tür dB	Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719
I	- 52	35	25	1
II	53 - 57	35	25	1
III	58 - 62	40	30	2

Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sollten in der Regel Fenster der jeweils nächsthöheren Schallschutzklasse vorgesehen werden.

3.3 Die dem Schlafen dienenden Räume im Ober- bzw. Dachgeschoss im Lärmpegelbereich III, die nicht über mindestens ein Fenster zu den von der Bundesstraße abgewandten Gebäudesseiten verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Auf der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 2,5 m zwei Reihen Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Cornus mas (Kornelkirsche), Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Gold-Johannisbeere (Ribes aureum), Schlehe (Prunus spinosa) sowie Flieder (Syringa vulgaris).

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen (50 m²; z. B. Baum-schule Dembski Boltzberg; Apfelbäume z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z. B. Konfrenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z. B. Corylus avellana [Hasel], Viburnum opulus [Schneeball], Cornus mas [Kornelkirsche], Rosa canina [Hundsrose], Sambucus nigra [Holunder], Ribes nigra [Schwarze Johannisbeere]) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die mit der Hecke aus 4.1 bepflanzten Grundstücke können diese auf den Bedarf anrechnen.

4.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Spitzahorn sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalles sind deren Wurzelräume (entspricht der Kronentraufe) dauerhaft freizuhalten und die Bäume vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale

Für die als Bodendenkmal gekennzeichneten Flächen ist eine Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V vor Beginn jeglicher Erdeingriffe erforderlich. Für die Bereiche außerhalb von Bodendenkmalen gilt: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2) Naturschutz und Landschaftspflege

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Der Baumbestand im Bereich von Baustellen, insbesondere von gesetzlich geschützten Bäumen (siehe § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern), ist wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder einer nachteiligen Veränderung von gesetzlich geschützten Bäumen führen können, sind verboten. Die Verlegung von Kabeln und Leitungen sowie die Anlage von Baugruben sind deshalb außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter. Sollte dies aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, so sind innerhalb des Kronentraufbereiches wurzelschonende Verlegeverfahren (z. B. gesteuerte Horizontalbohrverfahren) anzuwenden. Dabei sind die Bohrtiefe von 100 cm und ein seitlicher Abstand der Bohrung zum Baumstamm von 100 cm nicht zu unterschreiten.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am 13.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ gefasst. Der Beschluss ist durch Aushang an den 5 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Ramin ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 30.08.2016 während der Gemeindevertreteritzung von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2016. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 01.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am 16.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den 5 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Ramin ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am 16.11.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ wurde am 16.11.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

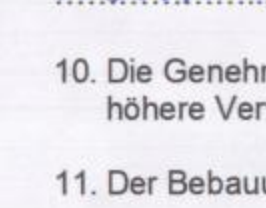
Ramin, den 16.01.2018



Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Ramin, den 4.12.2017



Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 19.04.18 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ wird hiermit ausgefertigt.

Ramin, den 25.04.18



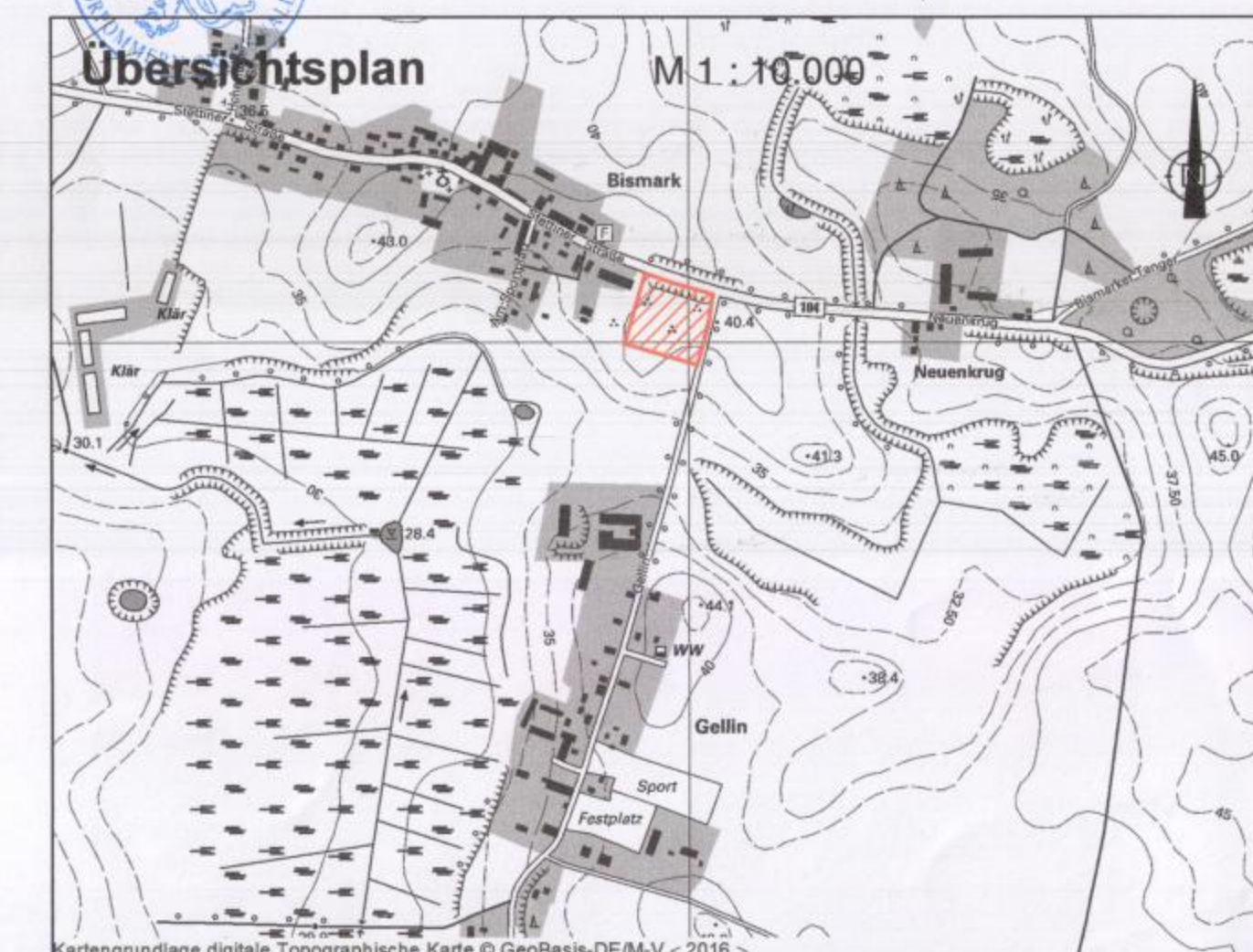
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnen am Gelliner Weg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.5.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 05 vom 15.5.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.05.2018 in Kraft getreten.

Ramin, den 14.05.2018



Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnen am Gelliner Weg" der Gemeinde Ramin
Stand: August 2017