

# SATZUNG DER GEMEINDE RAMBIN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.10 „Reiterhof Kasselwitz Ausbau“.  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Reiterhof Kasselwitz Ausbau“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Reiterhof: Sonstige Sondergebiete, nach § 11 BauNVO, hier „Reiterhof“  
 Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient der Anlage eines Reiterhofs mit Tierhaltung, reitsportlichen Anlagen und ergänzender Beherbergung.

Zulässig sind

- Anlagen zur Pferdehaltung sowie für den Reitsport,
- Beherbergungseinrichtungen / Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

#### I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

##### I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

##### I.3) Grünordnungsmaßnahmen

##### I.3.1) Erhaltungsgebote Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### I.3.2) Erhaltung von sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Der Teich mit seinen vor allem für Amphibien wertgebenden Strukturen ist zu erhalten. Eine Nutzung als Lösschleich ist zulässig.

##### I.3.3) Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Auf der Grünfläche „Reit- und Turnierplatz“ sind ein Schiedsrichterhaus mit einer Grundfläche von bis zu 30 qm sowie einer Gebäudehöhe von bis zu 5,0 m sowie Werbeanlagen für die im Plangebiet angebotenen Leistungen (Fahnenmasten und Hinweisschilder) mit einer Höhe von bis zu 10 Metern zulässig.

##### I.3.4) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung oder Verdunstung bringen oder in den bestehenden Teich einzuleiten. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

#### I.4) Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

##### I.4.1) Dachform / -material

Dächer von Gebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von mindestens 15 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

##### I.4.2) Giebeln / Dachanschnitte

Giebeln müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

##### I.4.3) Einfriedungen

Einfriedungen von Teilbereichen des Reiterhofs, sowie eine Gesamteinzäunung der Anlage sind zulässig.

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

#### II.1) Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Reiterhof: Sonstige Sondergebiete, hier Reiterhof (§ 11 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl  
 FH 10m Firsthöhe in Meter über festgesetztem Höhenbezugspunkt

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

Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsbenutzter Bereich mit Strassenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (privat), hier: Reitanlage und Koppel  
 Reit- und Turnierplatz

### REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Flächen für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen und Gewässern  
 Baum Erhaltung

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: Fahrrecht für Versorgungsfahrzeuge (Wendemöglichkeit) (§9 Abs. 1 Nr. 21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenbezugspunkt: Geländehöhe = 10,0 m  
 Abgrenzung untersch. Nutzungen

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 24.03.2016 bekannt gemacht durch Aushang vom 14.04.2016 bis 23.05.2016

Rambin, den 05. Okt. 2017



2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.04.2016 gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Rambin, den 05. Okt. 2017



3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Amt West-Rügen vom 02.05.2016 bis zum 20.05.2016 durchgeführt, bekannt gemacht durch Aushang vom 14.04.2016 bis 23.05.2016.

Rambin, den 05. Okt. 2017



4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2016 nach § 4 (1) BauGB informiert und mit Schreiben vom 11.04.2016 nach § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rambin, den 05. Okt. 2017



5) Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2016 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Rambin, den 05. Okt. 2017



6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 12.09.2016 bis zum 13.10.2016 während folgender Zeiten Mo, Mi von 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr, Di von 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr, Do von 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr und Fr von 9:00 bis 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, durch Aushang vom 24.08.2016 bis 17.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rambin, den 05. Okt. 2017



7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2016 und 26.01.2017 abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rambin, den 05. Okt. 2017



8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 26.01.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Rambin, den 05. Okt. 2017



9) Der katastermäßige Bestand am 1.1.2017 wird als richtig bescheinigt.

Rambin, den 11/03/2017



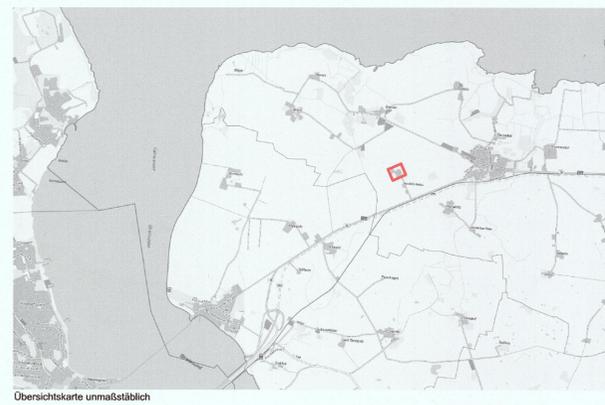
10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgearbeitet.

Rambin, den 05. Okt. 2017



11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.10.2017 bis zum 15.11.2017 ortsüblich 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 30.12.2017 in Kraft getreten.

Rambin, den 30.12.2017



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 mit örtlichen Bauvorschriften  
 Nr. 10  
 "Reiterhof Kasselwitz Ausbau"  
 Satzungsfassung  
 Fassung vom 20.10.2015, Stand 18.10.2016 Maßstab 1:1000