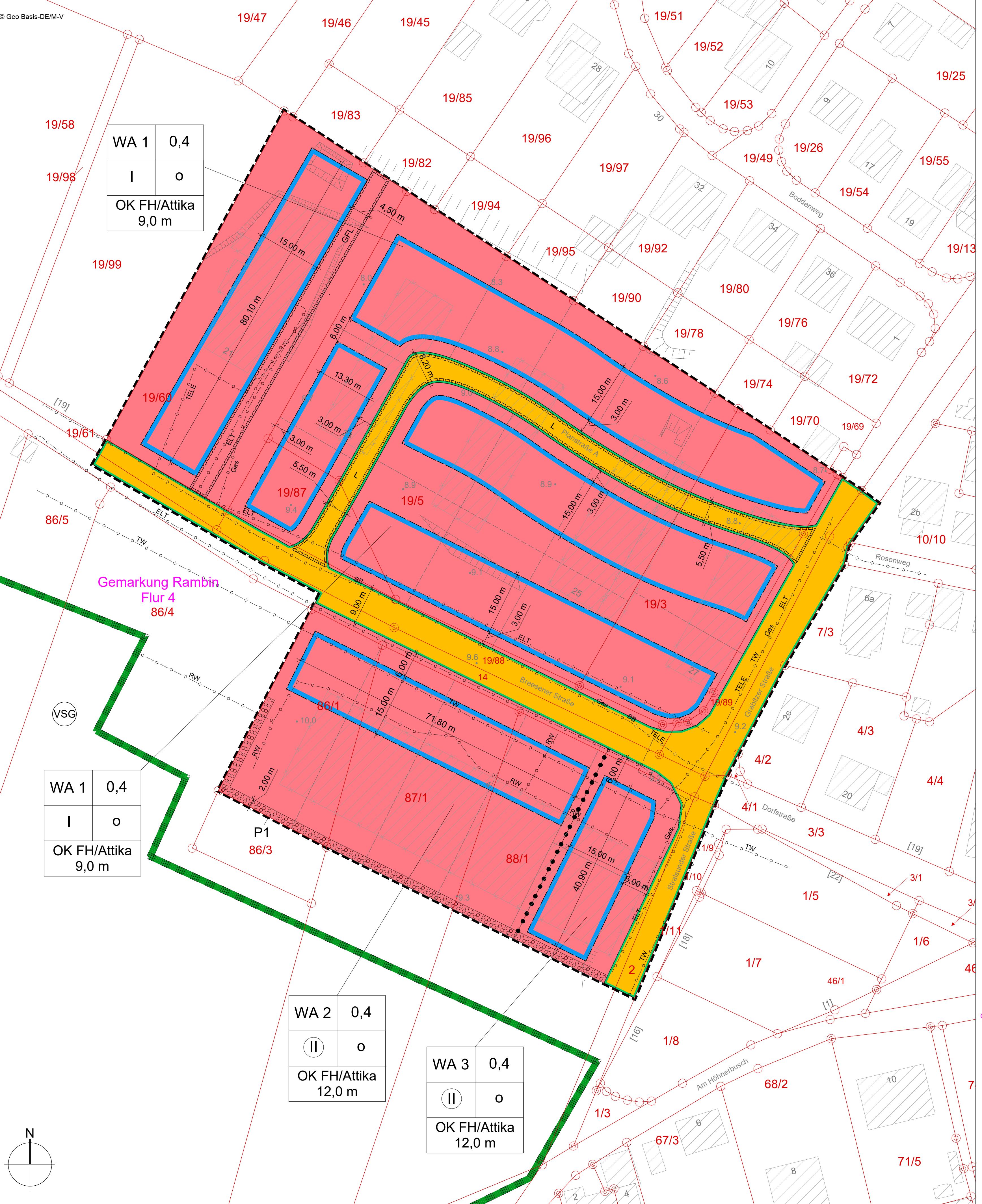


Teil A - Zeichnerische Festsetzungen

1. Planzeichnung - Maßstab 1:500 (im Original)



2. Planzeichen nach PlanZV

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
WA 1 bis 3

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

GRZ	Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone		
		Bauart	Grundflächen- zahl	Anzahl des Vollgeschosse
IV		Anzahl maximaler Vollgeschosse		
II		Anzahl der zwingenden Vollgeschosse		
OK FH/ Attika		Oberkante maximaler First- bzw. Attikahöhe		

2.3 Baugruben, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- Baugruben
- offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

2.5 Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Zweckbestimmung:

- ELT Elektrizität
- TW Trinkwasser
- RW Regenwasser
- BB Breitband
- TELE Telekommunikation
- Gas Gas

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Beplanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zweckbestimmung:
P1 Strauchhecke

3. Sonstige Planzeichen

- [Dashed Box] räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- [Dots] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- [L] Leitungsrecht für Versorgungssträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- [GFL] Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG)

- [Green Box] Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- [B] gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG M-V)
- [VSG] europäisches Vogelschutzgebiet, hier: Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund. Gemäß des Artikels 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG ist dies ein besonderes Schutzgebiet und dient dem Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume. Die untere Naturschutzhörde ist bei baulichen Maßnahmen und Eingriffen vor Baubeginn zu informieren und einzubeziehen.

5. Hinweise

- [Hatched Pattern] Bestandsgebäude mit Hausnummer
- [X] Bestandsgebäude Abriss
- [Blank Box] Grundstücksparzellierung
- [Flurstücksgrenze und -nummer]
- [Circle] vermarkter Grenzpunkt
- [Circle] unvermarkter Grenzpunkt
- [Text] Gemarkung und Flur
- [Text] Bemaßung mit Längenmaß
- [Text] Höhe mit Höhenpunkt ü. NHN
- [Hatched Pattern] Böschung

Planungsgrundlage
Liegenschaftskarte Gemarkung Rambin, Flur 4, Stand: 01.04.2025 (Abruf)

Lage- und Höhenplan, ÖBV Dipl.-Ing. Andreas Klug, Stand: 24.06.2025

Rechtsgrundlage
Bauordnung (BauGB) in der bei Satzung beschlossenen Fassung

Bauaufsichtsverordnung (BauVO) in der bei Satzung beschlossenen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der bei Satzung beschlossenen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der bei Satzung beschlossenen Fassung

Geovermessungsgesetz M-V (GeoVerM-G M-V) in der bei Satzung beschlossenen Fassung

Landesbauordnung (LBauO M-V) in der bei Satzung beschlossenen Fassung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 und 3 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe darf für untergeordnete technische Aufbauten und Gebäudeteile (Photovoltaikanlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter) ausnahmsweise maximal um 0,5 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen müssen auf allen Dächern flach aufliegen oder dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die obersten Geschosse als Staffelgeschoss mit maximal 70 % des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

3. Überbaute Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich Hausgruppen bis zu einer maximalen Gebäudeänge von 28 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vorrücken von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkon, Terrasse und Vordach) in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Strafseitig ist die Überschreitung auch für untergeordnete Gebäudeteile unzulässig.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder straßenseitig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Gründorderliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und 25a BauGB)

Innenhalb der Fläche P1 ist eine einreihige Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 1,50 m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Stellplätze und Zufahrten sind im gesamten Geltungsbereich wasserundurchlässig zu befestigen.

Durch die Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens durch eine Rasen- oder Wiesenfläche durch Ansatz grünähnlich zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Lose Material-, Schotter- und/oder Steinflächen (z.B. sog. "Schottergärten") jeder Art und Ausführung sind unzulässig.

6. Erschließung

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 und 25a BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Auf Dachformen sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zeit- und Flachdächer zulässig. Bei Nekomatten, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzuhauen oder einzurütteln, dass sie nicht einsehbar sind.

Stark reflektierende und glänzende Materialien an Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Nebenanlagen sind in der Gebäudestellung und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Stationäre Beleuchtungen der Verkehrsflächen sind ausschließlich durch Natriumdampflampen und LED-Leuchten ohne Blaulichtanteil mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen UV-Anteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

Für Fenster- und Glasflächen sind gesamten im Geltungsbereich anerkannte vogelfreundliche Materialien zu verwenden.

8. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG)

Der Geltungsbereich liegt teilweise in dem europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 – Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Gemäß des Artikels 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG ist dies ein besonderes Schutzgebiet und dient dem Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume. Die untere Naturschutzhörde ist bei baulichen Maßnahmen und Eingriffen vor Baubeginn zu informieren und einzubeziehen.

Biotoptschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen nachhaltigen Beeinträchtigungen nachrichtlich übernommener Biotope führen können, sind unzulässig

9. Hinweise

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den § 44 BNatSchG sowie die Zuständigkeit gemäß § 15 BNatSchG zu beachten. Über Aushnahmen entscheidet die Untere Naturschutzhörde.

Die Abrissarbeiten baulicher Anlagen sowie die Fällung von Gehölzen, dürfen vorsorglich nicht während der gesetzlich festgelegten Brutzeit (vom 01.03.-30.09. eines Jahres) bzw. während der Aufzuchzzeit der Jungen der Fledermäuse oder Vogelnester nicht zu stoßen. Sollen entsprechende Arbeiten innerhalb der Brutzeit/Reproduktionszeit erfolgen, so sind innerhalb einer Woche vor Beginn der Arbeiten die Gebäude und Gehölze von einem anerkannten Fachspezialisten begutachtet zu lassen, damit der Tötungstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Werden Tiere in Fortpflanzungs- oder Ruhestäben ange troffen, sind die Arbeiten auszusetzen. Die Freigabe der Arbeiten erfolgt durch die zuständige Naturschutzhörde.

Zum Schutz vor Kollision von Vögeln mit Fensterflächen sind Materialien und Ausführung gemäß textlicher Festsetzung 6.5 mit der unteren Naturschutzhörde vor der Ausführung abzustimmen.

Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

Boden Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzhörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigner oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalfreigabe notwendig sind.

Löschwasser

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Verfahrensvermerke

Der katastrophale Bestand im Geltungsbereich des B-Planes stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom _____ überein. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den _____.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wohngebiet Breesener Straße“ der Gemeinde Rambin wurde von der Gemeindevertretung am 11.04.2024 gefasst und ist am 15.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht und im Zeitraum vom 17.04.2025 bis zum 02.05.2025 ausgehängt worden.

Die Unterichtung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2025 ortsüblich mit dem Hinweis zur Einsichtnahme und der Möglichkeit zur persönlichen, postalischen oder elektronischen Stellungnahme während der Auslegungsfrist vom 10.07.2025 bis zum 24.07.2025 gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Wohngebiet Breesener Straße“ wurde in der Fassung vom _____ mit seiner Begründung von der Gemeindevertret