

SATZUNG
über den Bebauungsplan Nr. 11 „Nördlich des Sportplatzes“ der Gemeinde
Ramin mit Umweltbericht

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

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- I.1.2) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt als
- Grundflächenzahl
- maximale Höhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt maximal 0,5m über der Verkehrsfläche senkrecht gemessen jeweils in der Mitte der Bebauung.

- I.1.3) Nebenanlagen
Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 75% überschritten werden.

- I.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.
- Auf den nichtüberbaubaren 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, 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.

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

- III.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 Werktage 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

- III.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 pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche) Crataegus laevigata (Eingriffiger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Zweigriffiger Weißdorn) Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Rotdorn)
Fagus sylvatica (Rot- Buche) Prunus avium (Vogel- Kirsche)
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stiel-Eiche) Quercus petraea (Trauben- Eiche)
Ulmus (Resista-Ulme)

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

- III.3) Artenschutz
Vor Durchführung von Abbrucharbeiten von Gebäuden sollten diese durch einen geeigneten Fachgutachter auf Nistplätze für brütende Vogelarten sowie auf Quartiere für Fledermäuse zu überprüft werden.

- III.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.

Ramin, den

VERFAHRENSVEMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.2016, bekannt gemacht durch Aushang vom

Ramin, den Bürgermeister

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

Ramin, den 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 Bürgermeister

- 4) Die von der Planung berührten Behöden 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 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, mittwochs und donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.30 Uhr, dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 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, als Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ramin, den 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 Bürgermeister

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

Ramin, den Bürgermeister

- 3) Die von der Planung berührten Behöden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ramin, den Bürgermeister

- 5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht, sowie der Begründung vom bis zum während folgender Zeiten: montags, mittwochs und donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.30 Uhr, dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 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, als Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ramin, den Bürgermeister

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

Ramin, den Bürgermeister

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

Ramin, den Bürgermeister

- 8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

....., den

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

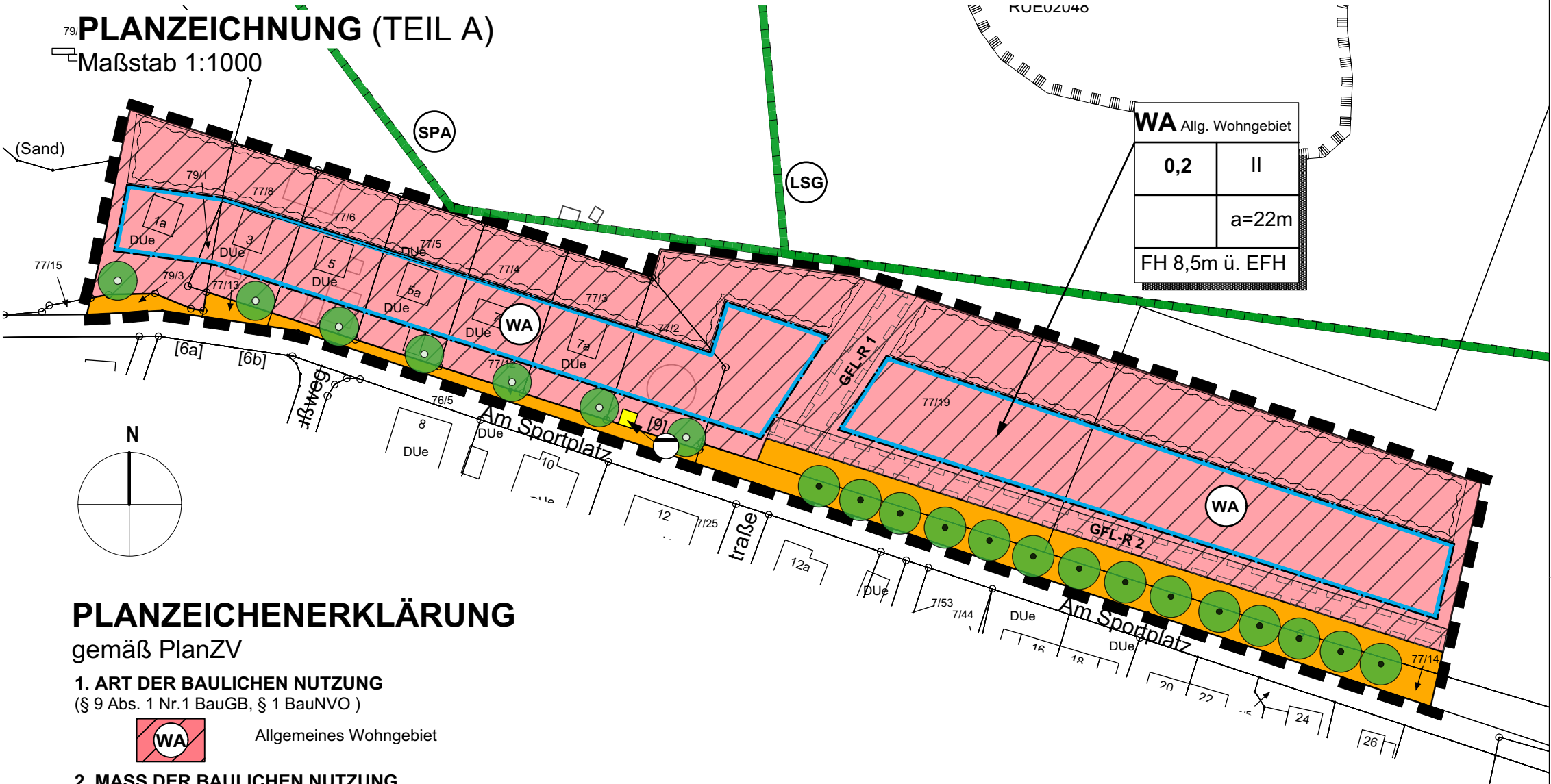
Ramin, den Bürgermeister

- 10) 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 bis zum 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ramin, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO)



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)

Baugrenze

a=22m

abweichend: es sind Gebäudelängen bis zu 22m zulässige Bauweise

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 Abs. 6

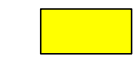


Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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)



13. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume

Erhalt



Anpflanzen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-objekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet



Vogelschutzgebiet

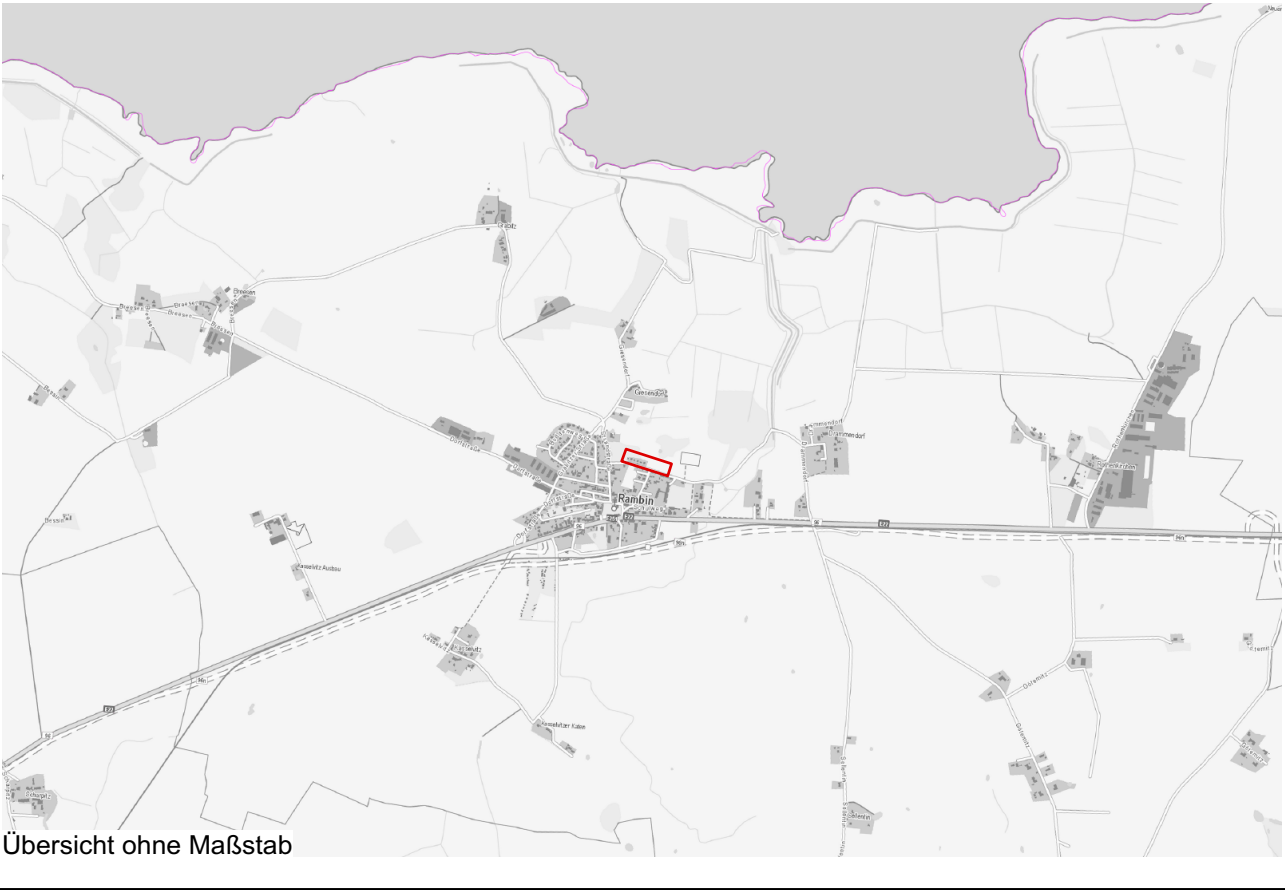
15. SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh- und Fahrrecht 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

hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und des ZWAR und sonstige Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersicht ohne Maßstab

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
Offenlage-2
(§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 12.04.2016, Stand 04.12.2018

Maßstab 1:1.000