

# Bebauungsplans Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Rambin

## Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde von der Gemeindevertretung am 06.02.2020 gefasst und ist am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Planung wurde gemäß § 17 LPlG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 in der Fassung vom 18.02.2020 fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.07.2020 bis 21.07.2020 nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin vom 19.06.2020 bis zum 04.07.2020 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 in der Fassung vom 18.02.2020 hat durch die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 15.06.2020 stattgefunden. Sie wurden zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefördert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 in der Fassung vom ... mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ... gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom ... stattgefunden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 am ... wird als ... dargestellt (beispielsweise: Regressansprüche können nicht abgeleitet werden).
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 wurde am ... in der Gemeindevertretung ... beschlossen.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde am ... von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 einschließlich Umweltbericht von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgestellt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV)

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

**SO 1 WTR** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 11,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß, Bezug NHN

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o öffentliche Grünflächen  
p private Grünflächen  
Zweckbestimmung Garten, Wiese

#### 6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Wasserfläche

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

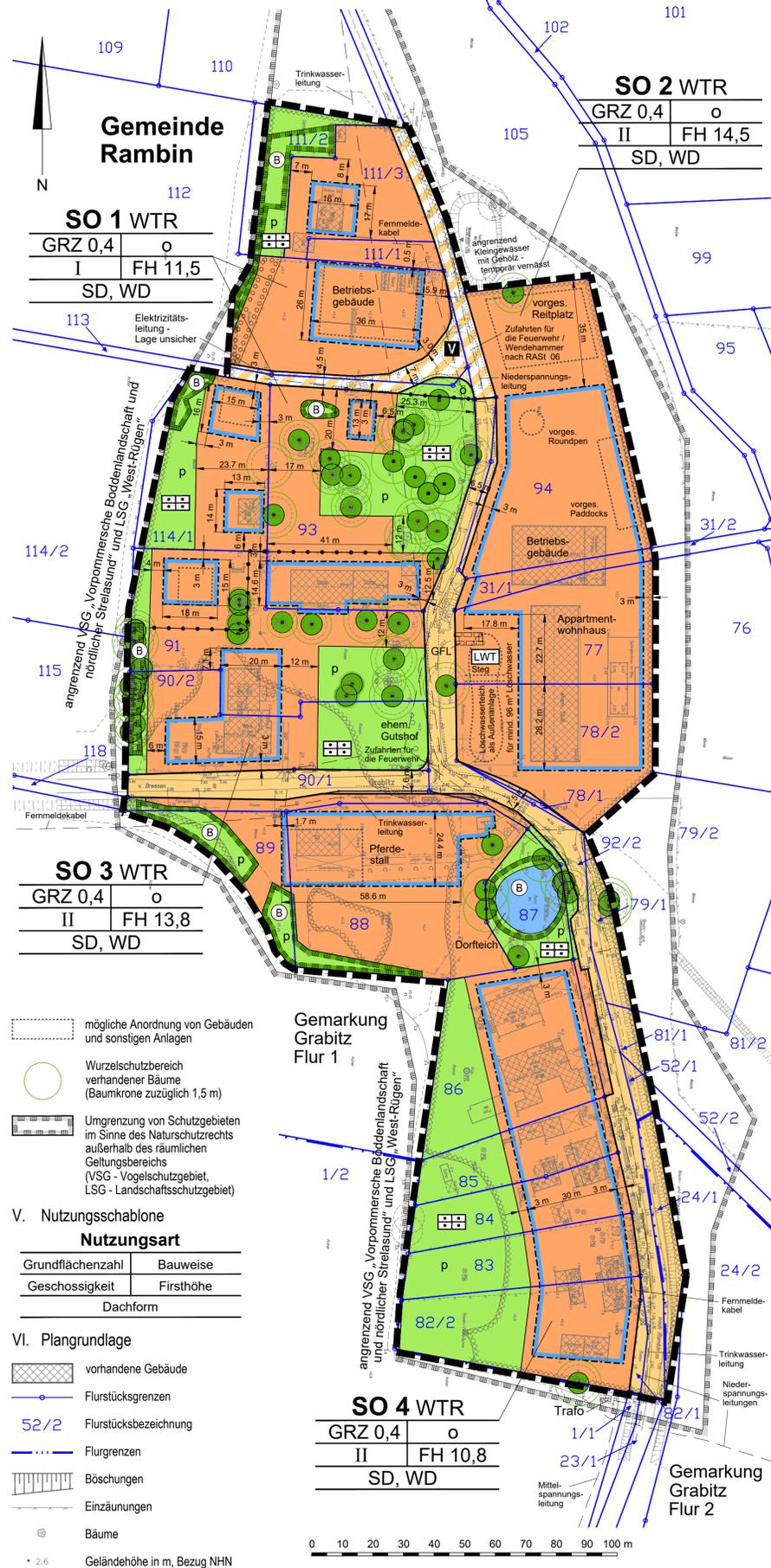
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin öffentlich bekannt gemacht worden.

Rambin, den  
Der Bürgermeister

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



## Teil B - Text

**I. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)**  
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ mit SO 1 WTR, SO 2 WTR, SO 3 WTR und SO 4 WTR gekennzeichneten Flächen dienen dem Wohnen, dem Tourismus sowie der gewerblichen Pferdehaltung und der nicht gewerblichen Tierhaltung.

1.2 Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen und Reiterhöfe einschließlich zugehöriger Einrichtungen und Anlagen der Pferdehaltung,  
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Löschwasserteiche.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,  
- Gartenbetriebe.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf das Höhenniveau NHN (Bezugshöhe).

2.2 Die Firsthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

#### 5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In den als Sondergebiet SO 2 WTR ausgewiesenen Flächen ist ein Löschwasserteich mit einer Kapazität von mindestens 96 m<sup>3</sup> Löschwasser in Erreichbarkeit der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen herzustellen und zu unterhalten.

#### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL: Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Feuerwehr zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse, Leitungen für die Wasserentnahme zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

#### 7. Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Davon abweichend kann Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung abgeleitet werden.

#### 8. Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich sind Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden zu treffen. Bei Geländehöhen bis zum Höheniveau des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN sind Gebäude nur mit einer Höhe des untersten Fußbodenniveaus oberhalb des BHW zulässig.

#### 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

9.1 Im räumlichen Geltungsbereich werden vier verschiedene witterungsbeständige Vogelkästen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter an Bäumen montiert. Die Montageorte und Kastentypen sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

9.2 Im räumlichen Geltungsbereich wird eine Trockenmauer (Mindestmaße: Höhe 1 m, Breite 1 m, Länge 8 m) mit einer vorgelagerten Sandlinie (12 m) angelegt. Die Lage und Gestaltung im Detail ist mit einem Sachverständigen abzustimmen.

#### 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind mindestens 25 standortheimische Laubbäume gebietseigener Herkunft der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 An der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine freiwachsende Hecke aus mind. 5 Strauch- und 2 Baumarten zu pflanzen. Verwendung standortheimischer Gehölzarten gebietseigener Herkunft, Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m, aus Sträuchern

60/100 cm, 3-triebig sowie Pflanzung von 2 großkronigen Bäumen, STU 12/14 cm.

#### 11. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume mit standortheimischen Laubbäumen gebietseigener Herkunft der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu ersetzen.

#### 12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 15a Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Dem Plangebiet des Bebauungsplans 16 werden die unter 9.1 und 9.2 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen als Ausgleich zugeordnet.

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

##### 1. Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen zulässig. Zeltfächer als Sonderform des Walmdachs sind zulässig. Bei Hauptgebäuden sind bis zur Höhe der Traufe in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer zulässig. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.

##### 2. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation ist auf Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig.

##### 3. Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelfarbenen oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

##### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

##### 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

##### III. Nachrichtliche Übernahmen

##### Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktage 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 Denkmalpflege notwendig sind.

##### IV. Hinweise

##### 1. Abstandsflächen

Für die Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 LBauO M-V. Gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 LBauO M-V dürfen sich Abstandsflächen nach § 6 Absatz 1 LBauO M-V auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

##### 2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen. Die Lage der abgebildeten Leitungen ist zum großen Teil unsicher.

##### 3. Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Kompensation wird vorhabenbetragsseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht. Auf die im Umweltbericht enthaltenen Erläuterungen zu den Maßnahmen wird hingewiesen.

##### 4. Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf die im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan enthaltene artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durchzuführende CEF-Maßnahmen wird hingewiesen.

##### 5. Schutz vor Hochwasser und Wellenaufauf

Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser und Wellenaufauf. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Richtlinie 2-5/2012 beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Wellenaufauf. Die Flächen des Plangebiets sind grundsätzlich überflutungsgefährdet. Es sind auf diesen Flächen ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.

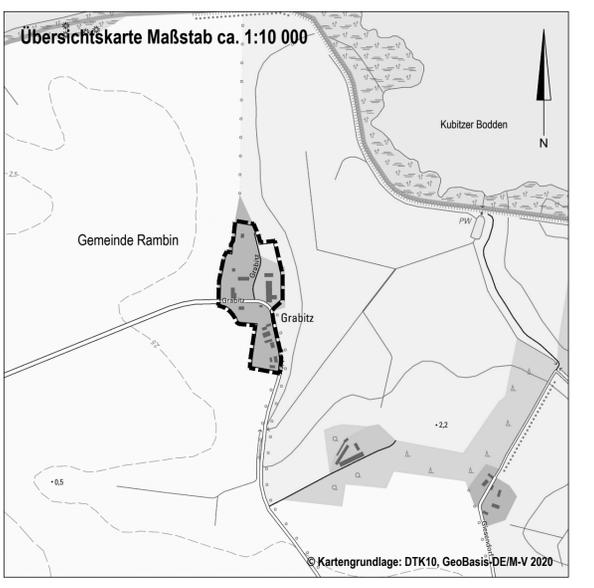
##### 6. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2020 und die Vermessung des Vermessungsbüros Klug, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Rambin, Stand Oktober 2020. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## Satzung der Gemeinde Rambin

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz

vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Rambin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) erlassen.



## Gemeinde Rambin

Landkreis Vorpommern-Rügen

### Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand 22.12.2020

Gemeinde Rambin  
Amt West-Rügen - Dorfplatz 2 - 18573 Samtens