

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 19.06.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Planung wurde gemäß § 17 LPiG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) für die Raumordnung und Landesplanung zuständige 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 fand durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 15.06.2020 statt. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 in der Fassung vom 22.02.2022 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 04.02.2022 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), wurde am 22.02.2022 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Rambin ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Entsch. von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen 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 04.02.2022 stattgefunden.

Rambin, den 26.02.2022
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 (Planzeichenverordnung - 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)

— öffentliche Straßenverkehrsflächen
— öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
— Straßenbegrenzungslinie

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

g öffentliche Grünflächen
p private Grünflächen
+ Zweckbestimmung Garten, Wiese

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

— Wasserfläche

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
● Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen
LWT besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) - Löschwasserteich
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 16 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

SD Dachformen: Satteldach
WD Walmdach

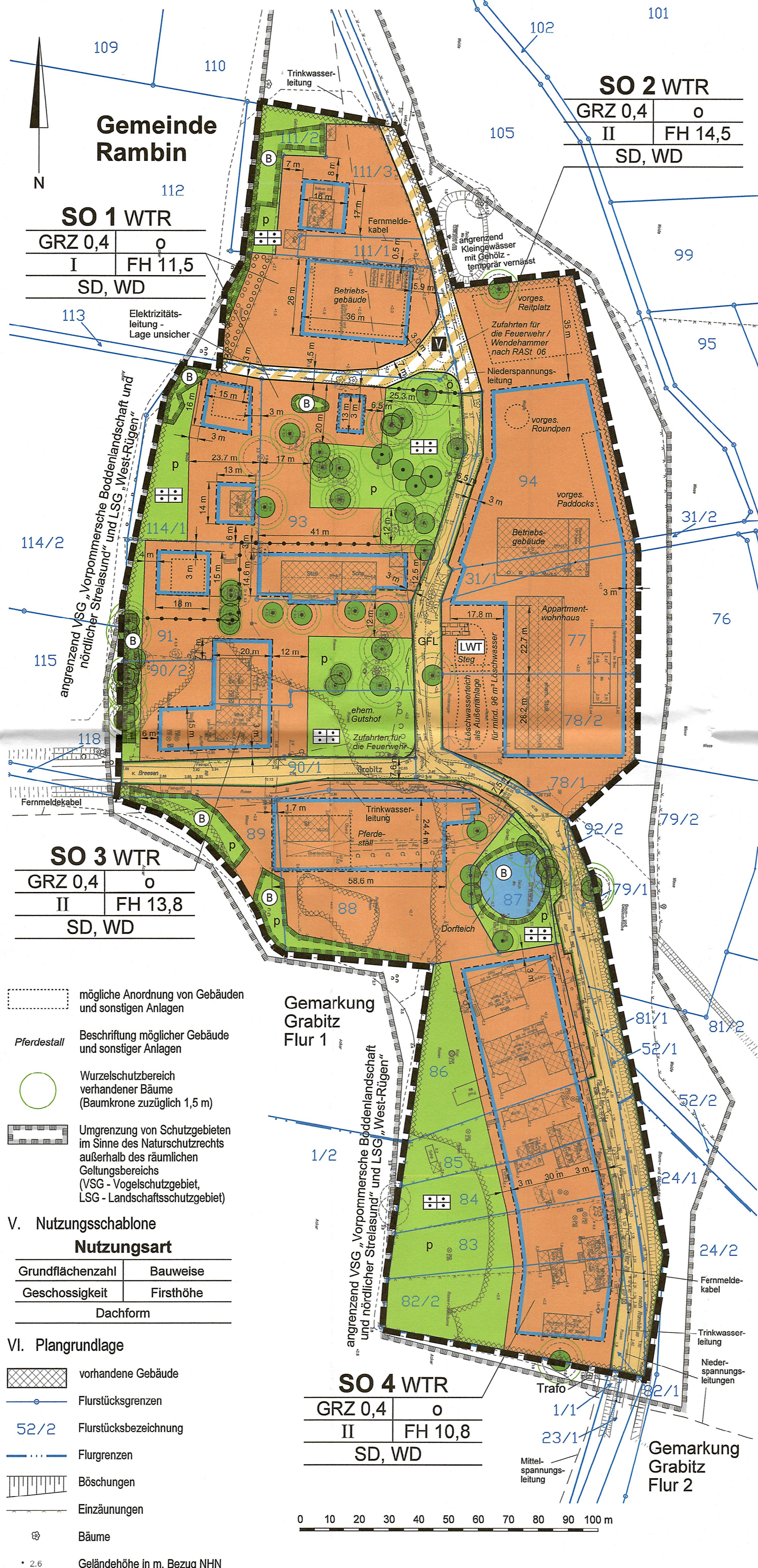
III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

— Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) - Überflutungsgefahr
Ⓟ gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

— Fernmeldekabel
— Versorgungsleitungen (Lage zum großen Teil unsicher)

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 Reiterhöfen 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 Nebenverbetriebe 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 m³ 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 Wassernahme zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

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

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

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

Im räumlichen Geltungsbereich sind Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden zu treffen. Bei Geländehöhen bis zum Höhenniveau 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 verschiedenartige witterungsbeständige Vogelkästen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter an Bäumen montiert. Die Montageorte und Kästentypen 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 Sandlinse (12 m²) 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 standorttheimische Laubbäume gebietsweiser 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 Straucharten zu pflanzen. Pflanzabstand 1,0 x

1,5 m, aus Sträuchern 60/100 cm, mind. 3-friebig, zu pflanzen.

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 standorttheimischen Laubbäumen gebietsweiser Herkunft der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu ersetzen.

12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a 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. Zeltedächer 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, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen

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

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 94 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 Wort des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt für Werkzeuge 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 vorhabenartig 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 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durchzuführende CEF-Maßnahmen wird hingewiesen.

5. Schutz vor Hochwasser und Wellenauflauf

Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser und Wellenauflauf. 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 Wellenauflauf. Die Flächen des Plangebiets sind grundsätzlich überflutunggefährdet. Es sind auf diesen Flächen ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.

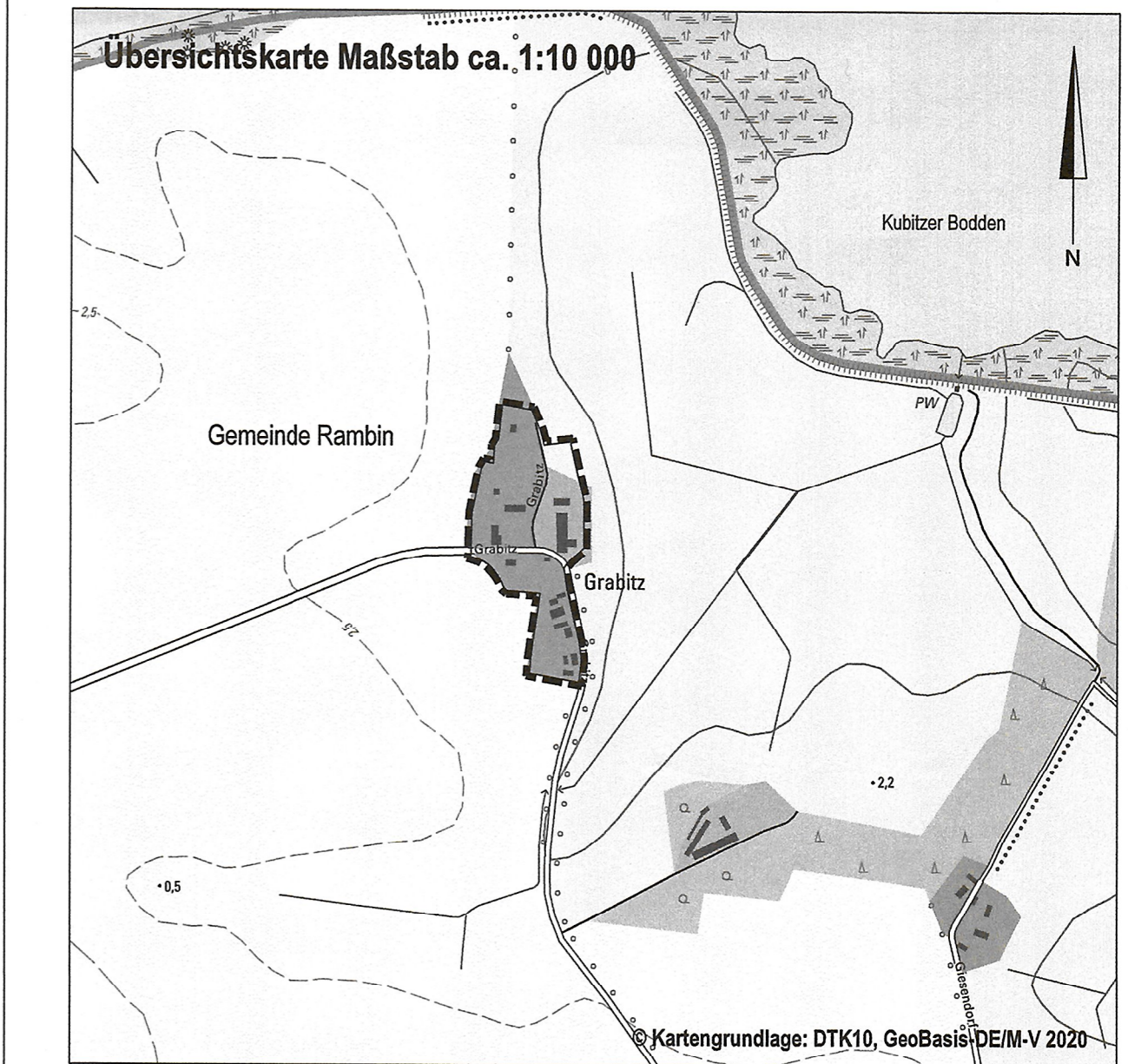
6. Steigende Anforderungen an den Hochwasserschutz

In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Hochwasserschutz zukünftig steigen. Die Bundesländer Arbeitsgemeinschaft Wasser empfiehlt dabei ein Vorsorgemaß von 1,0 m und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen zu beachten. Dabei ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Meeresspiegel perspektivisch noch weiter steigt.

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 B) erlassen.



Gemeinde Rambin Landkreis Vorpommern-Rügen Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ mit örtlichen Bauvorschriften

Stand 26.11.2021

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

