

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

GEe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO), hier: eingeschränktes Gewerbegebiet

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ihrem Störgrad nach auch in Mischgebieten zulässig sind.

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

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

1.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

1.2.2) überbaubare Grundstücksfläche / Überbauung GFLR (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche in dem als Leitungstrasse gekennzeichneten Bereich darf erst mit Hochbauten bebaut werden, wenn die Abwasserdruckleitung umverlegt worden ist.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

In den Grünflächen „Verkehrsgrün privat“ ist an der in der Planzeichnung vorgegebenen Stelle ein Werbemast mit einer Masthöhe von maximal 10 m sowie einer Ansichtsfläche von maximal 6 qm zulässig.

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

1.4.1) Die Fläche GFLR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des ZWAR zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis, die Fläche zur Unterhaltung der Leitung zu betreten oder zu befahren.

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

II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalflege 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalflege 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.

II.2) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V)

Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Rambin (Baumschutzzsatzung).

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 21.03.2019, bekannt gemacht durch Aushang vom 17.07.2020 bis 01.08.2020.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 03.08.2020 gemäß § 17 LPIG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2020 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung genebilligt.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 03.08.2020 bis zum 03.09.2020 während folgender Zeiten montags und mittwochs 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr sowie freitags 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 17.07.2020 bis 01.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2022 abschließend geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 31.03.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde genebilligt.

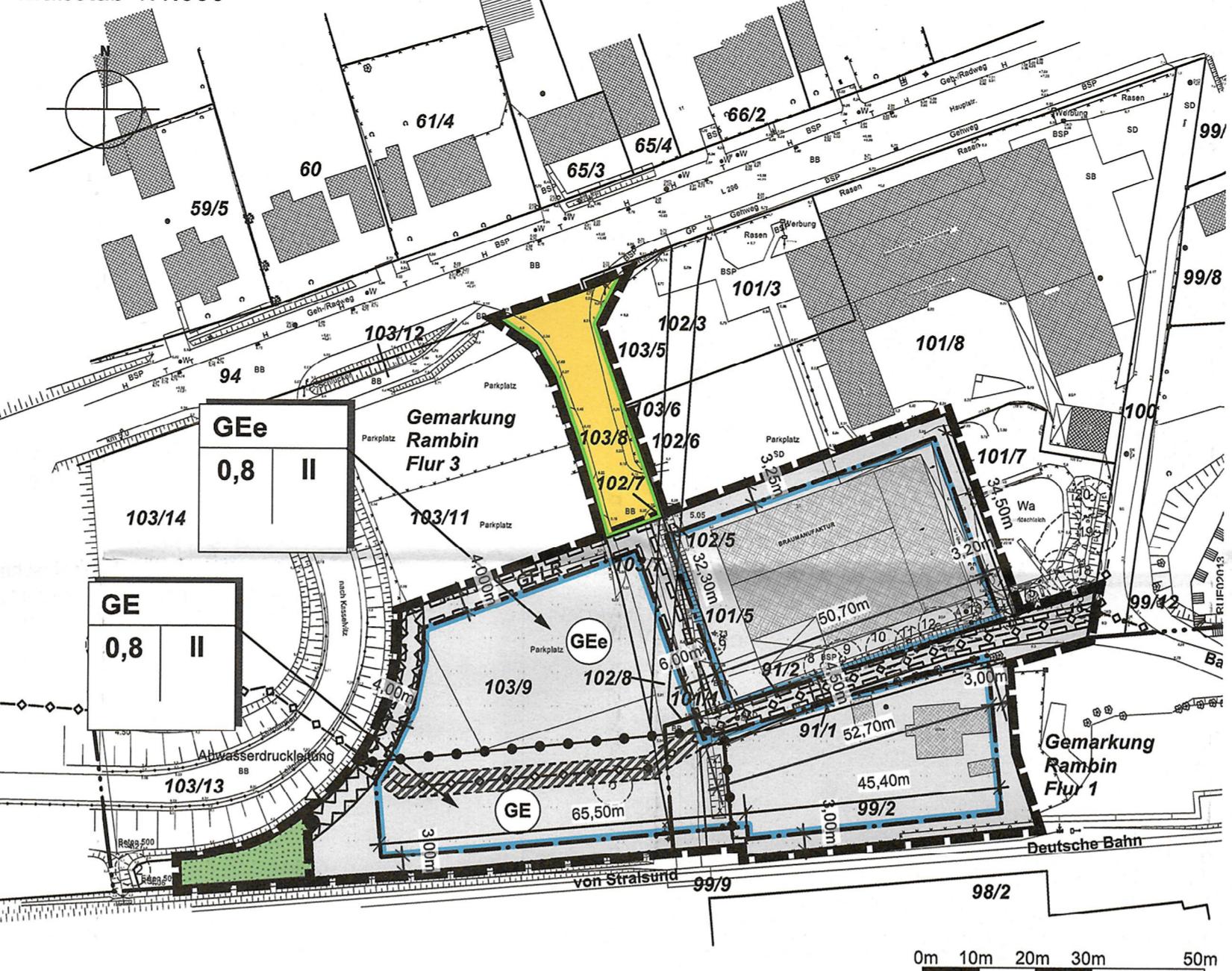


Rambin, den 05.05.2022

Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



SATZUNG

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr.12 „Insel-Brauerei“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Insel-Brauerei“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Iars hertel | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund

Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Rambin

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Nr. 12 „Insel-Brauerei“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 08.10.2019, Stand 24.02.2022



Maßstab 1:1000