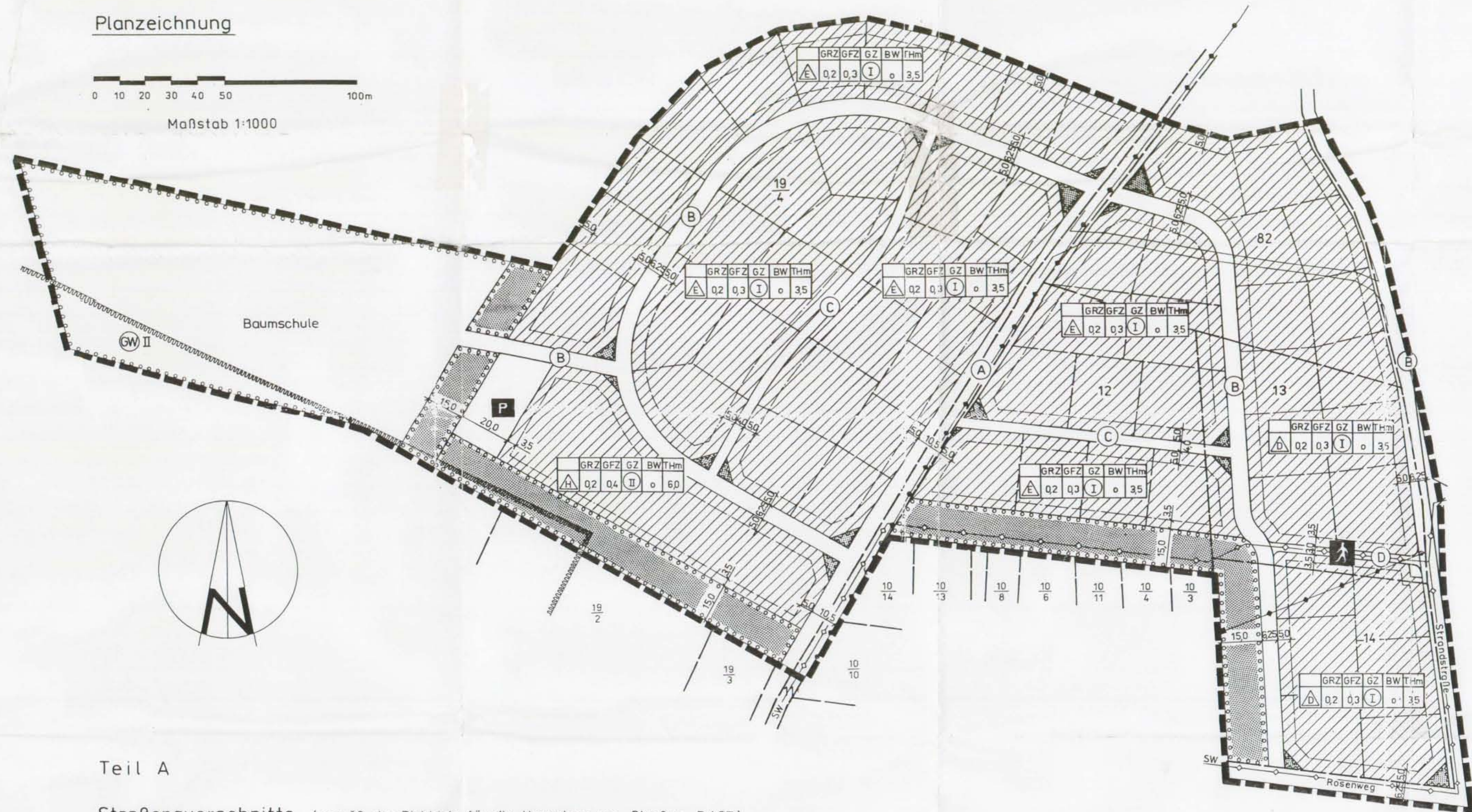
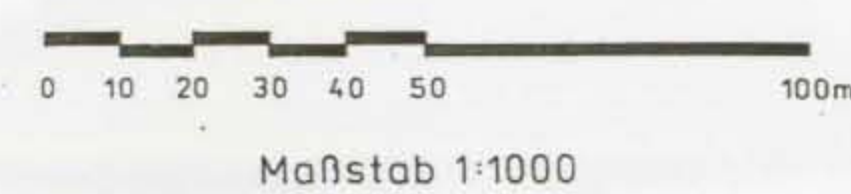


Satzung der Gemeinde Rambin über den Bebauungsplan Nr.1 Kleinsiedlungsgebiet Rambin

Aufgrund des Par.10 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGB I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage Kapitel XIV, Absatz II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 (BGB II S. 885, 1122) sowie nach Par. 83 der Bauordnung vom 20.7.1990 (GBL I Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rambin vom und mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Kleinsiedlungsgebiet Rambin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A

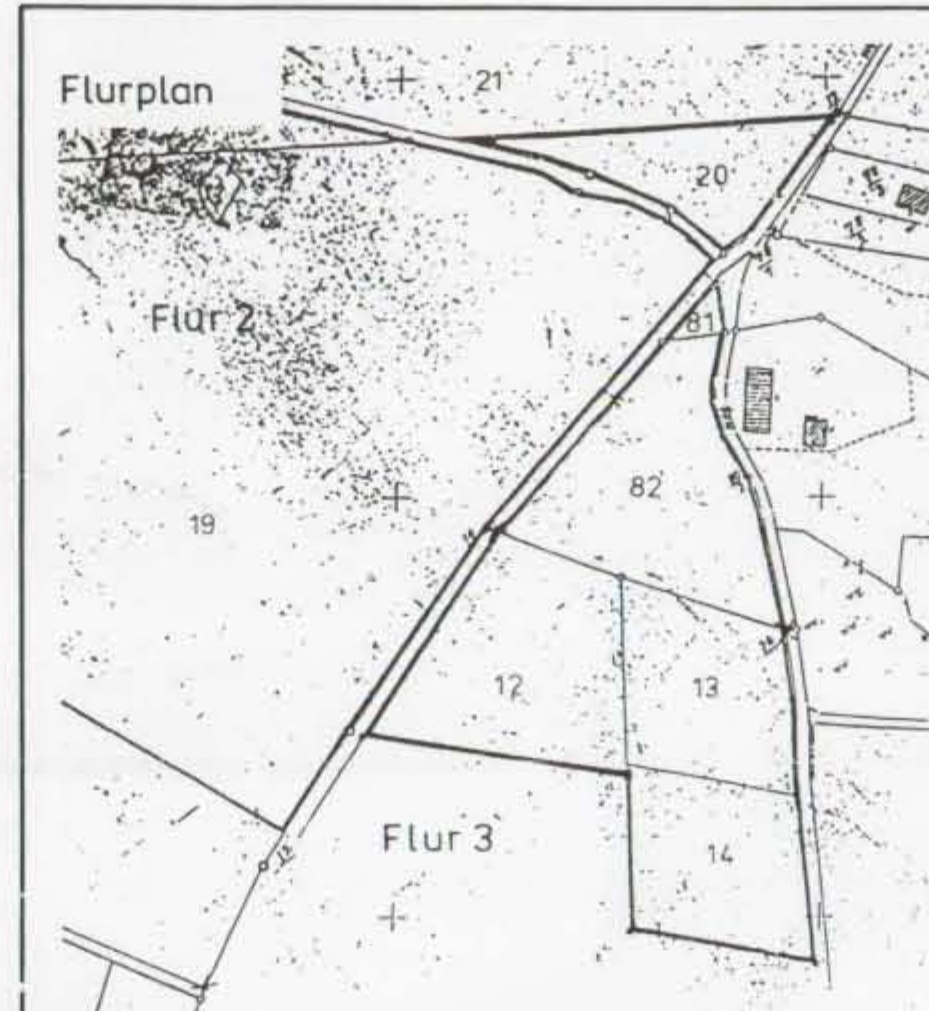
Planzeichnung



Teil A

Straßenquerschnitte (gemäß der Richtlinie für die Neuanlage von Straßen - RAST)

M 1:100



Teil B - Planzeichen

(Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90 vom 18.12.90 - BGBl. I 1991, S. 58)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, Par. 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNO)
- 1.1.1. Kleinsiedlungsgebiet
(Par. 2 BauNO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNO)
- 2.1. Geschosflächenzahl
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNO)
- 2.5. Grundflächenzahl
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNO)
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNO)
- 2.8. Höhe der baulichen Anlagen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNO)

3.1. Offene Bauweise

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3. nur Hausgruppen zulässig

3.4. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1. Fußgängerbereich

6.3.2. Öffentliche Parkfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1. oberirdisch

8.2. unterirdisch

Art der Leitungen: Freileitung

9. Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Darstellung ohne Normcharakter

geplante Grundstücksgrenze

vorhandene Grundstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung z. B.

Teil B - Text

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, die Bauordnungsverordnung (BauNO) vom 23. Januar 1990 und die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990.

1. Art der baulichen Nutzung

(BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNO Par. 2)

1.1. Zulässig sind

- Kleinsiedlungsgebiet einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und einer Baumschule

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Arzt, Kosmetik, Friseur u.a.)

- in begrenztem Maße sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen

- nicht störende Gewerbebetriebe

- für den Bereich "Alternatives Wohnen" wird die Bodennutzung als Nutzgarten auf einer Grundflächenzahl von 0,20 beschränkt, die übrige Fläche ist als Grünanlage zu gestalten

- Tankstellen

- alle Einrichtungen, Vorgänge, Nutzungen und sonstige Handlungen, die dem Schutz des Grundwassers (Trinkwasserschutzzone IIIa) zuwiderlaufen

2. Maß der baulichen Nutzung

(BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNO Par. 16-21)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,20 festgesetzt, d.h., es dürfen je m² Grundstücksfläche nur 0,20 m² bebaut werden. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2. Geschosflächenzahl (GFZ)

Es wurden folgende Geschosflächenzahlen festgesetzt:

- für Einzel- und Doppelhäuser (E, D) 0,30

- für Hausgruppen in der Randbebauung (H) 0,40

Das bedeutet, daß 0,30 m² bzw. 0,40 m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche nicht überschritten werden dürfen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z)

Aus der festgelegten Geschosflächenzahl ergibt sich für die Zahl der Vollgeschosse folgende Festsetzung

- Einzel- und Doppelhäuser (E, D)

ein Vollgeschoss = I

Traufhöhe TH = 3,50 m i. m. über Gelände

- Hausgruppen (H) bis max. zwei Vollgeschosse = II

Traufhöhe TH = 6,00 m i. m. über Gelände

3. Bauweise

(BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 und BauNO Par. 22 und 23)

Es wird die offene Bauweise (O) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Für nicht überbaubare Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNO zugelassen werden.

4. Bau- und gestalterische Festsetzungen

(BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 sowie Abs. 4; BauO Par. 83)

4.1. Für die Einfriedung von Grundstücken sind Hecken sowie landschaftstypische Lattenzäune zugelassen.

Sichtdreiecke an öffentlichen Straßen sind zu beachten.

4.2. Ein Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen ist über eine Zufahrt je Grundstück von max. 3,00 m Breite zulässig.

4.3. Die festgesetzten Flächen für Begrünung und Anpflanzungen einschl. der Flächen im ökologisch durchwirkten Teilbebauungsgebiet (ohne Hecken und Zäune) sind in einem Grünordnungsplan aufzunehmen und zu gestalten.

Zugelassen werden landschaftstypische hochstämmige Laubbäume, hochstämmige Obstbäume und im begrenzten Maße Koniferen.

4.4. Bauliche Grundsätze

Grundsätzlich ist die Baugestaltung der Landschaft und der für die Region typischen Bebauung anzupassen.

Bei der Wahl der Bauweise sollten Bauweisen aus einheimischen Rohstoffen besondere Beachtung finden.

Auf folgende Merkmale in der Baugestaltung ist zu orientieren:

- Erdgeschossige Bauweise mit aufgesetztem Stieldach

- Sattel-, Wal- oder Krüppelwalm, Dachneigung von 40° bis 48° je nach Dacheindeckung

- Dacheindeckung mit Rost oder mit roten Dachpfannen

- Sichtmauerwerk von Backstein, Mauerwerkputz oder Fachwerk in diesen Ausfachungen

- erdige Farbgebung in den Tönen Ziegelrot, meergrün und falem blau neben Weiß- und Schwarzgestaltungen

- abwechslungsreiche Gestaltung, möglichst stehende Fensterformate

- Der Charakter der Bebauung ist entsprechend den Sichtbeziehungen in den Straßenzügen der jeweiligen Nachbarbebauung anzugleichen.

4.5. Nebenanlagen, wie Garagen, Carport, Werkstätten u.ä. sind auf den Grundstücken einzuordnen. Die Gestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen, jedoch unterzuordnen.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

4.6. Bauliche Anlagen jeglicher Art unterliegen der Zustimmungspflicht durch die Gemeinde.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.7.93

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par. 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Par. 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

1. Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern am 16.8.94

2. Wirtschaftsministerium am 16.8.94

3. Amt für Regionalplanung am 16.8.94

4. Kreisverwaltung, Regionalplanung am 16.8.94

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.8.94 durchgeführt worden.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.8.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.8.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom 1.9.93 bis zum 31.8.94 nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 1.9.93 bis 31.8.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20.7.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vor der Katasterübernahme nicht abgeleitet werden.

Satzung vom 20.07.1993 i. V. m. d. Katasteramt

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 18.8.94 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.8.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 1.9.93 bis zum 31.8.92 öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 1.9.93 bis zum 31.8.92 durch Aushang bekannt gemacht worden.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.11.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.12.93 erteilt.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.12.93 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.12.93 bestätigt.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 1.9.93 bis zum 31.8.94 durch Aushang bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 1.9.93 in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

Stand: April 1993

Planverfasser: WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH

Kirschweg 18c 0-2510 Rostock 5 Telefon & Fax: 48958-0/11