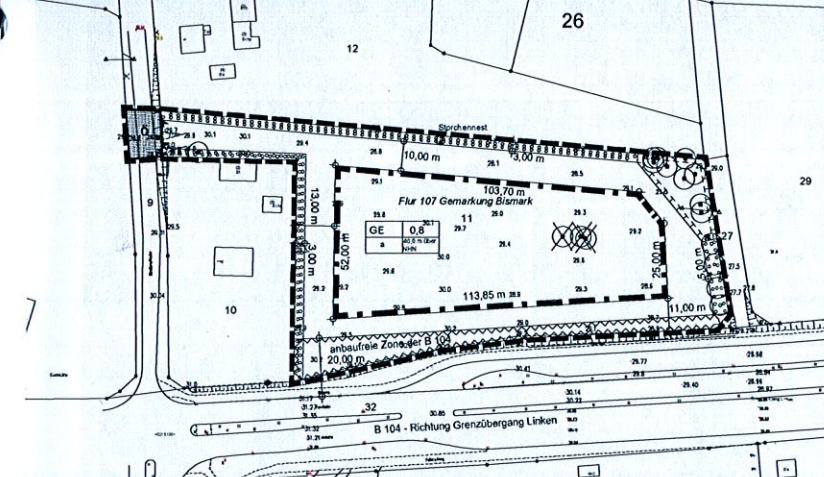


GEMEINDE RAMIN Ortsteil Linken Landkreis Vorpommern - Greifswald vorzeitiger Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Linken"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ramin vom 2018 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Linken", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text -Teil B und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 28.11.2017 S. 3766)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 5, S. 58; BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPKG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BuGemBeitG M-V) (GVBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 2581)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient die Lage- und Höhenplan des Vermessers Antoni Zych, Aleksandra Swietochowskiego 14, Szczecin, E-Mail: zych123@gmail.com der Flur 11, Teile des Flurstückes 9 Flur 107 Gemarkung Bismark im Maßstab 1:500. Lege-system: ETRS 89 (Zone 33), Höhenbezug NNH vom 17.05.2018

HINWEISE

- Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Durchführung folgender Maßnahme zum Ausgleich an anderer Stelle auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in einem städtebaulichen Vortrag nach § 11 BauGB vorzunehmen.
- 1.1 Als Kompensation außerhalb des Plangebietes sind auf den Wespelfurten zwischen Bismark und Hohenfelde auf dem Flurstück 1 Flur 103 Gemarkung Bismark und Teilbereich des Flurstückes 61/1 der Flur 101, des Flurstückes 8 der Flur 101 sowie des Flurstückes 18 der Flur 104 der Gemarkung Bismark insgesamt 60 standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (hier: Birken) zu pflanzen.
- 1.2 Die Durchführung des Ausgleichs gemäß 1.1 im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB. Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Baufäche als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- 1.3 Die Anpflanzungen gemäß 1.1 sind vom Vorhabenträger spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der UNB schriftlich anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.
2. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 ÖStättG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 ÖStättG die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die stoffgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
3. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald abzustimmen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Dräunungen oder andere Entwässerungsanlagen angeordnet werden, sind diese wieder funktionsfähig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
5. Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Sie sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen.
6. Zum Schutz der Vögel ist eine Baufeldmarkierung außerhalb der Hauptbaubauzeit ausschließlich im Zeitraum vom 15. Juli bis 15. März des Folgejahres durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenerklärung)

- Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
 - 40,00 m über NNH Maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt NNH § 18 BauNVO
- Baugrenzen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
- Baugrenze
 - a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsfläche
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen (Winterlinden) Erhalt des Storchennestes
 - Erhalt von geschützten Bäumen § 18 NatSchG MV
- Sonstige Planzeichen
 - § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen
 - § 9 Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Hier: Anbaufläche Zone nach § 9 FStG
- Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze	Art der Nutzung	Grundflächenzahl
37/1	Bauweise	Maximale Höhe baulicher Anlagen
5,00	Bemaßung	Höhenpunkt über NNH
Baum	Böschung	
Gebäudebestand	Abbruch geschützter Baum	

TEXT-TEIL B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- 1.2 Nicht zulässig sind: Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden. (§§ 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.

2. abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

3. Festsetzung von baulichen Anlagen in der anbaufreie Zone der B104 § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 104 sind Stellplätze und eine Werbeanlage ausnahmsweise zulässig.

4. Maßnahmen zum Ausgleich sowie Pflanzbindungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 11 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m, Abstand der Gehölze in der Reihe: 1 m

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Pflanzliste (Pflanzqualität: Straucher Höhe 60-100 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartiegel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpurweide
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

4.2 Als Ersatz sind durch den Grundstückseigentümer auf den festgesetzten Standorten vier Laubbäume der Art Tilia cordata (Winterlinde) zu pflanzen. Qualität HST, STU 14-16 cm.

4.3 Die Pflanzgebot gemäß 4.1 und 4.2 sind vom Vorhabenträger spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der UNB schriftlich anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

4.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren 2x jährlich zu mähen. Danach erfolgt die einmalige Mahd alle 3 bis 4 Jahre um die Verbuschung zu vermeiden. Die Mahd ist jeweils zwischen dem 16.07. und 30.10. durchzuführen. Das Mahdgut ist zerleinert auf der Fläche gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.

4.5 Für die Fällung von drei nach § 18 NatSchG M-V geschützten Bäumen sind vier heimische Bäume der Art Tilia cordata - Winterlinde mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in 1 m Höhe auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung des Ausgleichs und Ersatzes gemäß Festsetzungen 4.1 und 4.2 sowie das Nachpflanzen dieser Gehölze werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Baufächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a zugeordnet.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Werbeanlagen

6.1.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung oder als Sammelwerbeanlage zulässig.

6.1.2 Werbeanlagen dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird nicht überschreiten.

6.1.3 Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

6.2 Einzünunungen

6.2.1 Die Einzünunung ist nur als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig.

6.2.2 Für Zaunanlagen mit einer Höhe größer gleich 2,00 m gilt ein abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,00 m.

6.3 Geltungsbereich und Verstöße gegen die Bauvorschrift

6.3.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6.3.2 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 6.1 und 6.2 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer 1. eine Werbeanlage nicht am Ort der Leistung oder als Sammelanlage errichtet, 2. die Werbeanlage so anbringt, dass sie die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird überschreitet und 3. Werbeanlagen anbringt, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden und 4. wer eine andere Einzünunung als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun verwendet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ramin, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Ramin, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 2018 bis einschließlich durchgeführt worden.

Ramin, Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang der Nachbargemeinden wurde beteiligt.

Ramin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ramin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ramin, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Ramin, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ramin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2018 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2018 gebilligt.

Ramin, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Pasewalk, den Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzung- ändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.

Ramin, Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.

Ramin, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ramin, Bürgermeister

Land Mecklenburg-Vorpommern Landkreis Vorpommern- Greifswald GEMEINDE RAMIN



Projekt: **Gemeinde Ramin vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Linken"**

Auftraggeber: Gemeinde Ramin über Amt Locknitz-Penkun, Chausseestraße 30, 17321 Locknitz

Plan: **Vorentwurf**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplaner - ingenieure
August-Wilch-Str. 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. M. Klops
M. Sc. F. Mißbrandt
Phase: Vorentwurf
Datum: Oktober 2018
Maßstab: 1:1000 im Original