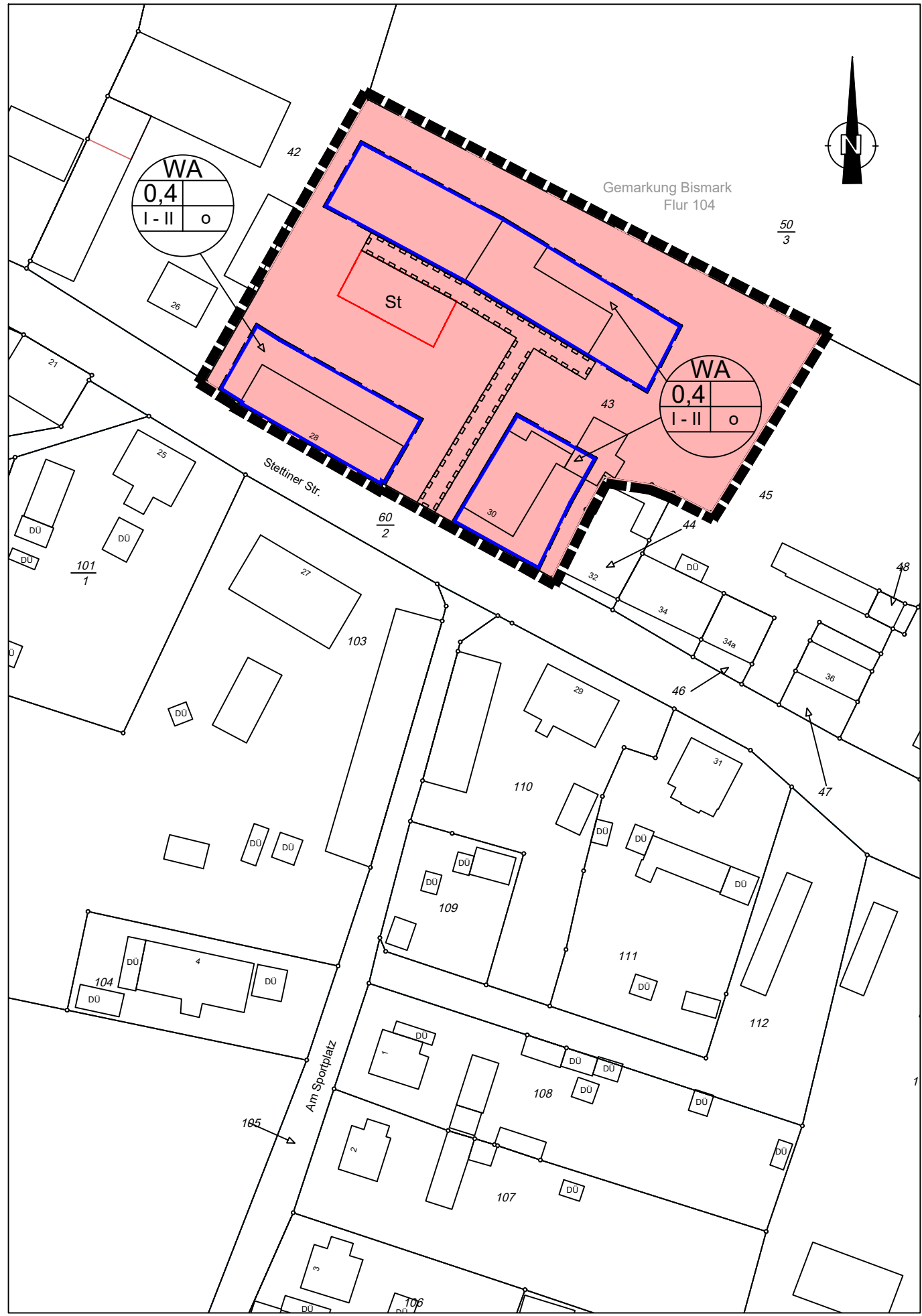


SATZUNG DER GEMEINDE RAMIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "Wohnen in Bismark"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Satzung der Gemeinde Ramin über den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ (Gemarkung Bismark, Flur 104 Flurstück 43)
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben)	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
O	offene Bauweise (in Nutzungs- schablone dritte Zeile rechts)	§ 22 BauNVO
<u> </u>	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze St	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, und Leistungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

II. Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Gebäudebestand mit Hausnummer	

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Solardachpflicht
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Solarmindestfläche
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der Baufelder sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

4. Zisternenpflicht und Nutzung von Retentionsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB
Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen muss in Zisternen gesammelt werden. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung verbraucht werden. Das überschüssige Wasser nach Starkregenereignissen muss in die Retentionsflächen abgeleitet werden.

5. Erhalt und ggf. Verlagerung eines Storchenhorstes
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Der vorhandene Storchenhorst ist zu erhalten. Sollte der bestehende Mast, auf dem sich der Storchenhorst befindet, aus technischen oder sicherheitsrelevanten Gründen nicht erhalten werden können, ist die Nisthilfe in der nächstmöglichen, auf das Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) beschränkten Bauzeit fachgerecht auf das Dach eines im Plangebiet zulässigen Gebäudes zu verlagern. Die neue Position ist in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Funktion als Nistplatz für Weißstörche erhalten bleibt.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen 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 Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am 04.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ nach § 13a gefasst. Der Beschluss ist am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. sowie auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.07.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnen in Ramin“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Rathaus ausgelegt. Der Entwurf war in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung am im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr./2025 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Löcknitz eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ramin, den

Siegel Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

9. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnen in Ramin“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen in Ramin“ wird hiermit ausgefertigt.

Ramin, den

Siegel Bürgermeister

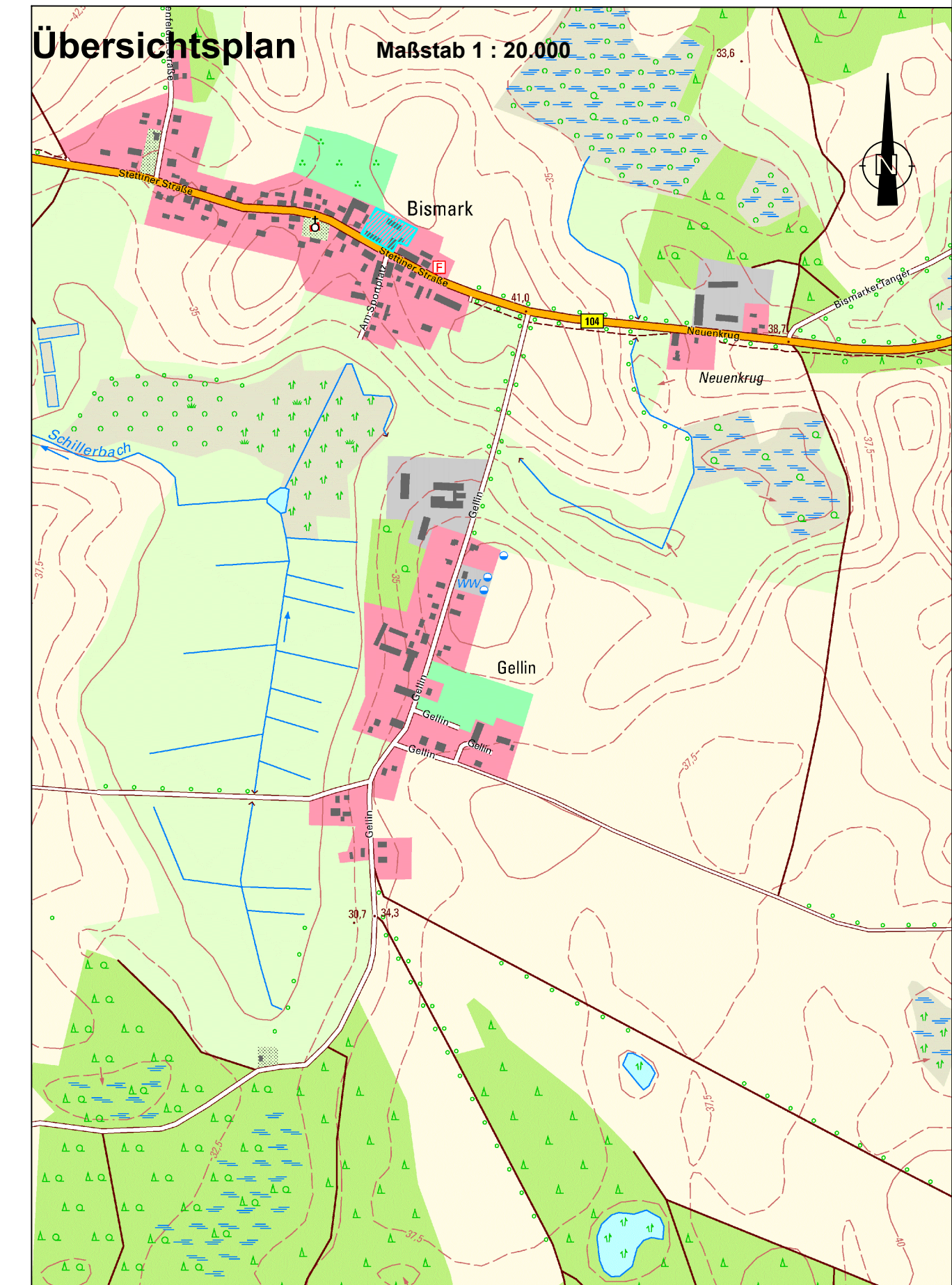
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnen in Ramin“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ramin, den

Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12
"Wohnen in Bismark" der Gemeinde
Ramin

Stand: Entwurf November 2025
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann