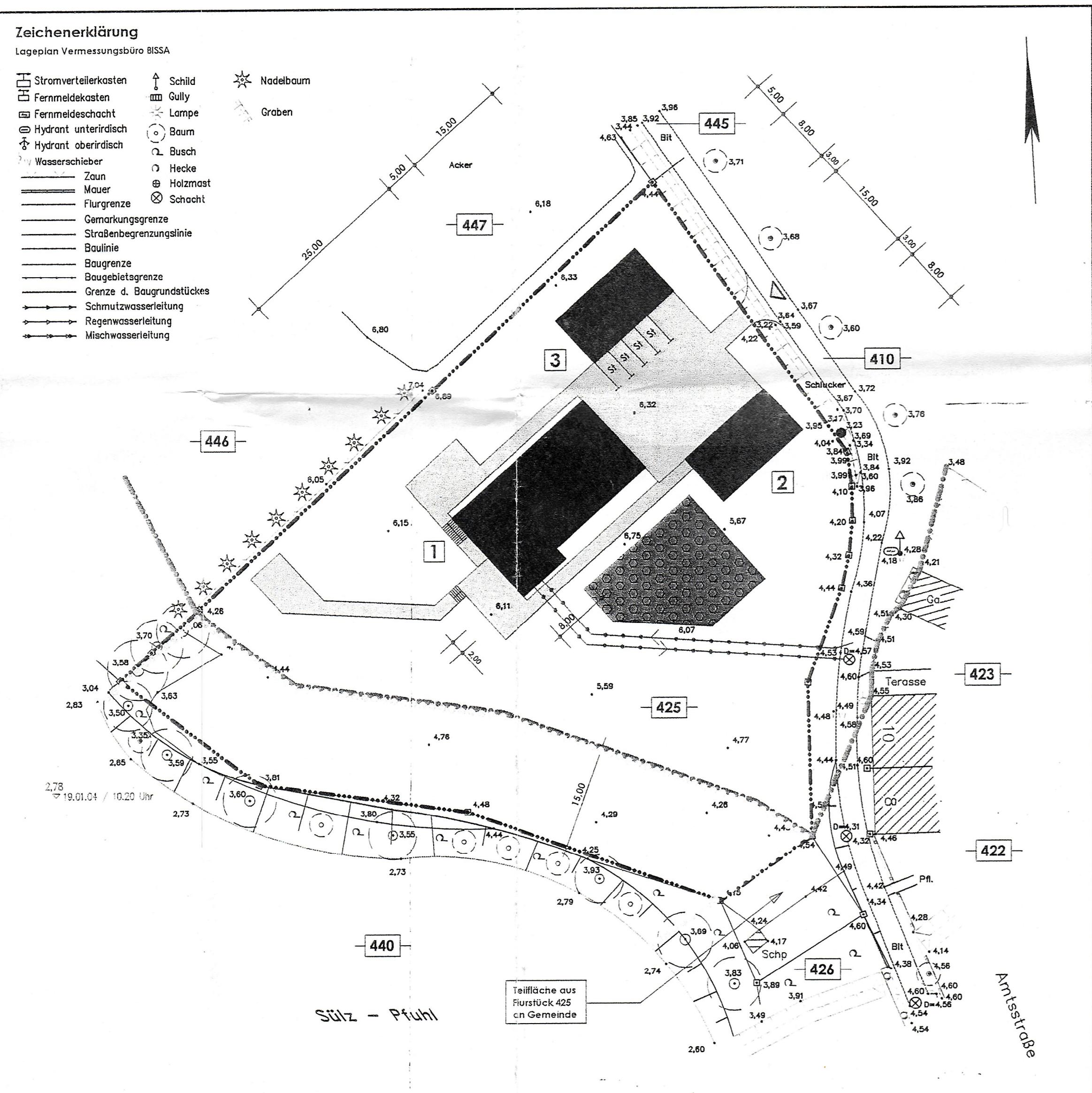
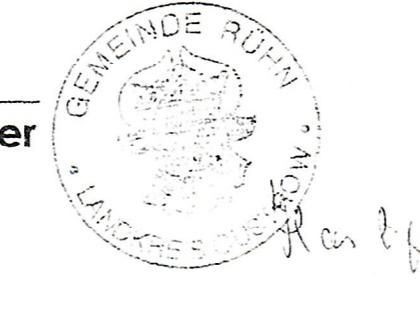


**Satzung der Gemeinde Rühn**  
**Über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1**  
**für das Gebiet "Hofanlage Griepentrog"**  
**nördlich des Sülzpfuhls in der Ortsanlage von Rühn**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998, S. 137 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 30.04.1998, zuletzt geändert in der Fassung vom 31. Dezember 2003, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstretung vom 04.08.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Hofanlage Griepentrog", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



**Vermerk:**  
 Aufgestellt nach folgenden Rechtsgrundlagen:  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141); Bauutzungsverordnung (BauUVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1993 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 223); Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
**Planzeichen Festsetzung Rechtsgrundlagen**

[Symbol: Straßenverkehrsfläche]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11	BauGB
[Symbol: Straßenbegrenzungslinie]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11	BauGB
[Symbol: Ruhender Verkehr]	Ruhender Verkehr	§ 5 (1) 3+4	BauGB

[Symbol: Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese]	Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese	§ 9 (1) 25	BauGB
[Symbol: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen]	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 4+11	BauGB
[Symbol: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7)	BauGB

**Darstellungen ohne Normcharakter:**

[Symbol: Geplanter Neubau von Gebäuden]	Geplanter Neubau von Gebäuden
[Symbol: bestehende Gebäude]	bestehende Gebäude
[Symbol: Flurstücksbezeichnungen]	Flurstücksbezeichnungen
[Symbol: Höhenpunkt über HN]	Höhenpunkt über HN
[Symbol: Vorhandene Flurstücksbegrenzungen]	Vorhandene Flurstücksbegrenzungen
[Symbol: Vorhandene Böschungen]	Vorhandene Böschungen
[Symbol: Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen]	Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
[Symbol: Maßzahl in Meter]	Maßzahl in Meter
[Symbol: Gebäudebezeichnung]	Gebäudebezeichnung
[Symbol: Gehwege, sonstige befestigte Flächen]	Gehwege, sonstige befestigte Flächen

**Nachrichtliche Übernahmen, Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs. 4 BauGB):**

[Symbol: Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft]	Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
[Symbol: Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Geltungsbereich Abrundungssatzung)]	Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Geltungsbereich Abrundungssatzung)	

**Plangrundlage:**  
 Lageplan des Vermessungsbüro Bissa vom 20.01.2004  
 Maßstab 1: 500  
 Gemarkung Rühn, Flur 4, Flurstück 425  
 Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 12/4 erteilt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Güstrow

**S A T Z U N G S O R I G I N A L**

**Teil B - Text**

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

**1. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern**

**1.1 Höhenlage des Gebäudes**

zu 1. Wohngebäude: OKF = 4,8 mHN  
 zu 2. Wirtschaftsgebäude: OKF = 4,5 mHN  
 zu 3. Lager und Garagengebäude: OKF = 4,5 mHN  
 (Technikgebäude)

Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage ist die Oberfläche fertiger Erdgeschossfußböden mit ± 0,00 festgelegt.  
 Bezugspunkt ist die Höhenkoordinate des angrenzenden Schmutzwasser-Schachtes in der Amtsstraße mit OK Deckel = 4,57 mHN.

**1.2 Gebäudehöhen**

Die Höhe der Traufen ist festgelegt mit Meter über Gelände.  
 OK Gelände = 0,3 m unter OKF

zu 1. Traufenhöhe = 4,0 m  
 zu 2. Traufenhöhe = 3,5 m  
 zu 3. Traufenhöhe = 3,5 m

Die Firsthöhe der Gebäude ist festgelegt mit Meter über Gelände.  
 OK Gelände = 0,3 m unter OKF.

zu 1. Firsthöhe = 12,0 m  
 zu 2. Firsthöhe = 8,0 m  
 zu 3. Firsthöhe = 8,0 m

**1.3 Fassaden**

Nachfolgende Festlegungen gelten für alle drei Gebäude:  
 Die Außenwände bestehen aus Fachwerkholz mit Ausmauerung in Backsteinziegelheit bzw. werden verputzt und weiß gefärbt.  
 In Teillängen sind verglaste Flächen ohne Riegel und Streben in Reihe möglich, bis zu einer Größenordnung von max. 20 % pro Gebäudeseite.

**1.4 Dächer**

Nachfolgende Festsetzungen gelten für alle drei Gebäude:  
 Das Dach ist als symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 45° - 60° ausgeführt.  
 Auf maximal 30 % der Dachfläche je Seite sind Gauben möglich.  
 Die Dacheindeckung ist als Weichdach mit Rohr (Ried, Schilf) vorzunehmen.  
 An den Giebeln sind Walme, Halb- bzw. Krüppelwalme zulässig.  
 Teillängen in harter Eindeckung bzw. in Glas sind nur aus funktionellen Gründen möglich.

**2. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1, 25 a BauGB**

Die Ausgleichsmaßnahmen, die in der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für den Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes festgelegt sind, sind wie folgt realisiert:

1. In der Feldfur wird eine dreireihige Hecke mit Überhälften angelegt.  
 Der Pflanzstandort ist zwischen dem Landkreis Güstrow, Untere Naturschutzbehörde und dem Bauherrn abzustimmen.  
 Die dreireihige Hecke ist insgesamt 230 m lang, mit einem 4,5 m breiten Bracheraum und einem den Weitabständen 1,5 m breiten Saumstreifen.  
 Pflanzbereiche, Artenwahl und Pflanzqualität gemäß der Begründung und dem Pflanzschema.

2. Auf dem Grundstück wird eine Fläche von 250 m² als Streuobstwiese angelegt.  
 Es werden hierbei einheimische und in Mecklenburg typische Apfel- und Birnensorten gepflanzt, in der vorgegebenen Pflanzqualität und Pflanzenabstand.

- Sorten Apfel:
- Alkmene
  - Finkenwerder Prinzenapfel
  - Geheimrat Oldenburg
  - Roter Gravensteiner
  - Hameburger Pfannkuchenapfel
  - Kaiser Wilhelm
  - Roter Boskop
  - Signe Tillisch
  - Clapps Liebling
  - Gute Luise
  - Gellerts Butterbirne
- Sorten Birnen:

Die Fläche unter den Bäumen wird als Rasen angelegt. Die Anlage wird extensiv bewirtschaftet.

