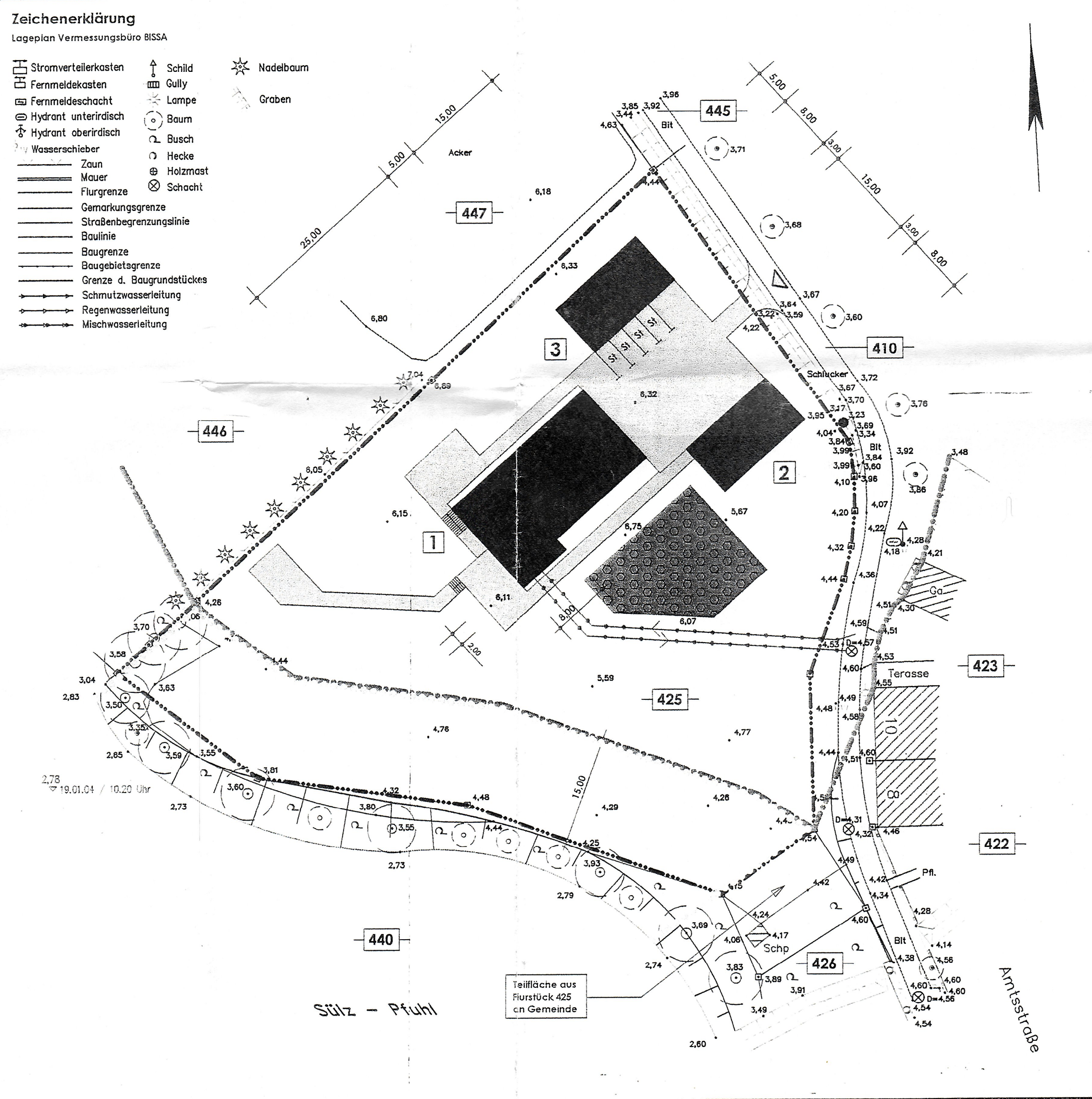
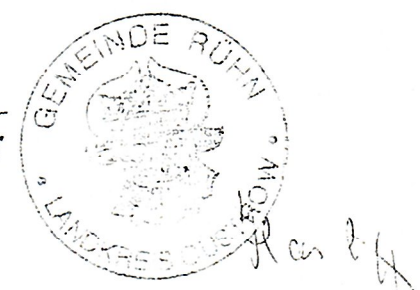


Satzung der Gemeinde Rühn über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Hofanlage Griepentrog" nördlich des Sülzpfuhls in der Ortsanlage von Rühn

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 Gemeindevertretung 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); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1998 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 2253);
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Lageplan M 1: 500

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Festsetzung	Rechtsgrundlagen
-------------	-------------	------------------

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungsline	§ 9 (1) 11 BauGB
	Ruhender Verkehr	§ 5 (1) 3+4 BauGB

	Flächen zur Anlage einer Streuobstwiese	§ 9 (1) 25 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 4+11 BauGB § 9 (6) 4+11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter:

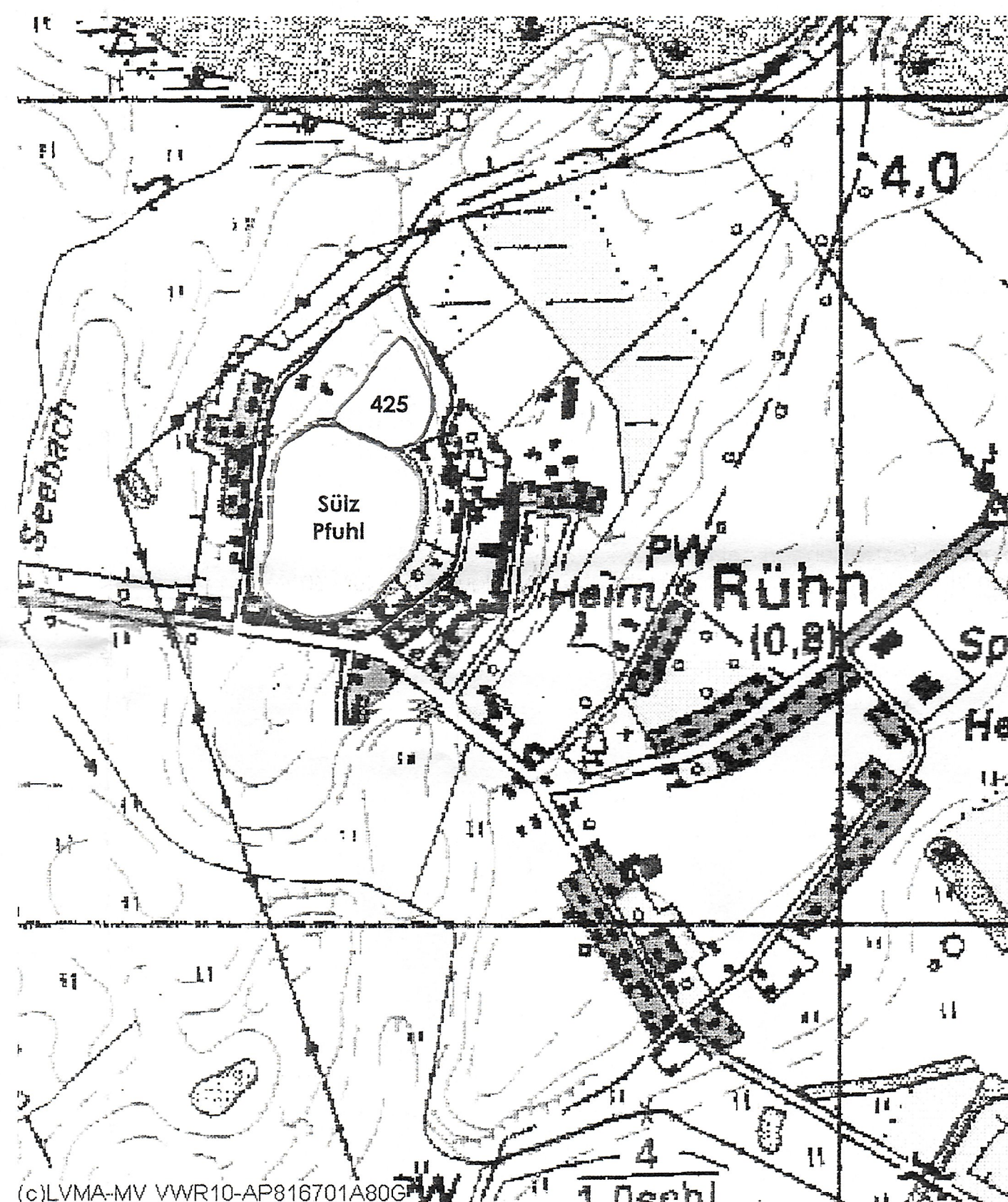
	Gepplanter Neubau von Gebäuden
	bestehende Gebäude
	Flurstücksbezeichnungen
	Höhenpunkt über NN
	Vorhandene Flurstücksbegrenzungen
	Vorhandene Böschungen
	Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
	Maßzahl in Meter
	Gebäudebezeichnung
	Gehwege, sonstige befestigte Flächen

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

	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
	Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Geltungsbereich Abrundungssatzung)	

Übersichtskarte, maßstabslos Baugrundstück Familie Griepentrog in 18246 Rühn, Landkreis Güstrow

Ingenieurbüro A. Kohl GmbH



Flurstück 425, Familie Griepentrog

"Amtsstraße" / "Lange Reihe"

Standgewässer "Sülzpfuhl"

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 $\pm 0,00$ 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 Fachwerkh Holz mit Ausmauerung in Backsteinsichtigkeit bzw. werden verputzt und weiß gefärbt.
In Teilbereichen sind verglaste Flächen ohne Riegel und Streben in Reihung 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 Dachlänge je Seite sind Giebeln möglich.
Die Dachdeckung ist als Weichdach mit Rohr (Ried, Schilf) vorzunehmen.
An den Giebeln sind Walme, Halb- bzw. Krüppelwalme zulässig.
Teilflächen 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:

- In der Feldflur wird eine dreireihige Hecke mit Überhältern angelegt.
Der Pflanzstandort ist zwischen dem Landkreis Güstrow, Untere Naturschutzbehörde und dem Bauherren abzustimmen.
Die dreireihige Hecke ist insgesamt 230 m lang, mit einem 4,5 m breiten Bracheraum und einem beidseitigen 1,5 m breiten Saumstreifen.
Pflanzabstände, Artenwahl und Pflanzqualität gemäß der Begründung und dem Pflanzschema.
- 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 - Homeburger Pfannkuchenapfel - Kaiser Wilhelm n - Roter Boskop - Signe Tillsch
Sorten Birnen:	- Clapps Liebling - Gute Luise - Gellerts Butterbirne

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

Stand: 12.05.2004

aufgestellt durch das:
Architekturbüro Dipl.-Ing. Hartmut Böhnke
Kirchenstraße Nr. 13
18246 Bülow, Mecklenburg
Tel. (038461) 3419, 3420 und Fax 59412

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Vertretung der Gemeinde vom 19.11.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amts-anzeiger, Mitteilungsblatt Bülow Land am 12.12.2003 erfolgt.
Rühn, den 21.11.2003

Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
Rühn, den 27.02.2004

Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.02.2004 durchgeführt worden.
Rühn, den 27.02.2004

Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß dem § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rühn, den 27.02.2004

Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 12.05.2004 den Entwurf des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit Erläuterung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rühn, den 12.05.2004

Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), hat in der Zeit vom 24.05.2004 bis zum 27.06.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger, Mitteilungsblatt Bülow Land am 25.05.2004 erfolgt.
Rühn, den 12.05.2004

Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rühn, den 05.07.2004

Der Bürgermeister
- Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2004 gebilligt.
Rühn, den 05.07.2004

Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.07.2004 mit Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Rühn, den 05.07.2004

Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2004 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Die kennlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.
Rühn, den 05.07.2004

Der Bürgermeister
- Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rühn, den 05.07.2004

Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der jener Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsanzeiger vom 02.07.2004 bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Rühn, den 02.07.2004

Der Bürgermeister

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