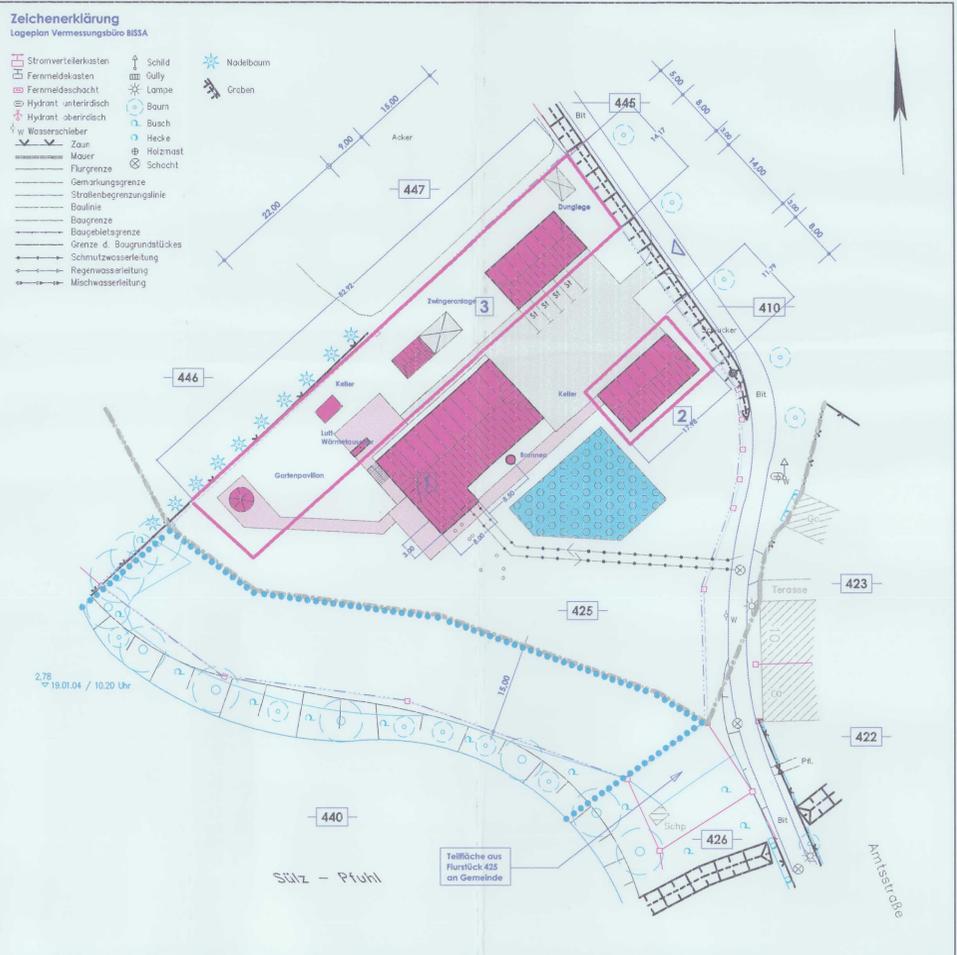


# 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Rühn über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Hofanlage Griepentrog" nördlich des Sülzpfuhls in der Ortsanlage von Rühn

Auf Grund des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 2878), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.2008 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende 1. Änderung der Satzung über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Hofanlage Griepentrog", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



**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

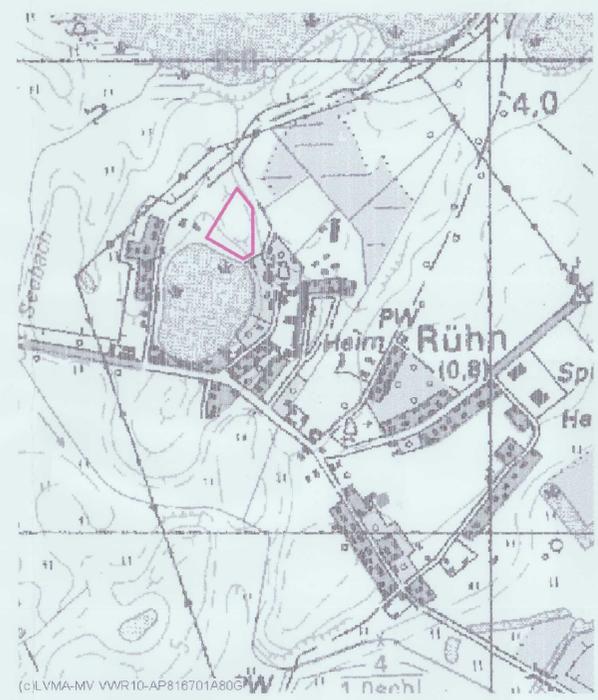
**Vermerk:**  
 Aufgestellt nach folgenden Rechtsgrundlagen:  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 2878), Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 2253);  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Festsetzung	Rechtsgrundlagen
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Ruhender Verkehr	§ 5 (1) 3+4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	PlanZVO 90
	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 Vorhabensbezogener Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Geplanter Neubau von Gebäuden	
	bestehende Gebäude	
	Flurstücksbezeichnungen	
	Vorhandene Flurstücksbegrenzungen	
	Vorhandene Böschungen	
	Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen	
	Maßzahl in Meter	
	Gebäudebezeichnung	
	Gehwege, sonstige befestigte Flächen	
	Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Abs. 6 BauGB
	Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Geltungsbereich Abrundungssatzung)	

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

## Übersichtskarte, maßstabslos Baugrundstück Familie Griepentrog in 182 Landkreis Güstrow



"GrenzeVerfahrensgebiet"

## 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 LBO Mecklenburg-Vorpommern

1.1 Höhenlage des Gebäudes  
 zu 1. Wohngebäude: OKF = 5,40 mHN  
 zu 2. Wirtschaftsgebäude: OKF = 4,95 mHN  
 zu 3. Lager- und Garagengebäude: OKF = 4,95 mHN (Technikgebäude)

Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage ist die Oberfläche fertiger Erdgeschossfußboden 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 = 2,5 m  
 zu 2. Traufenhöhe = 3,4 m  
 zu 3. Traufenhöhe = 3,4 m

Die Firsthöhe der Gebäude ist festgelegt mit Meter über Gelände. OK Gelände = 0,3 m unter OKF.  
 zu 1. Firsthöhe = 11,45 m  
 zu 2. Firsthöhe = 9,40 m  
 zu 3. Firsthöhe = 9,40 m

1.3 Fassaden  
 Nachfolgende Festlegungen gelten für alle Gebäude:  
 Die Außenwände bestehen aus Fachwerkholz 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. Der Gartenpavillon hat Holzwände

1.4 Dächer  
 Nachfolgende Festsetzungen gelten für alle Gebäude:  
 Das Dach ist als symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 45° - 60° ausgeführt. Auf maximal 30 % der Dachlänge je Seite sind Gauen möglich. Der Gartenpavillon hat ein Runddach mit 20° Neigung. Die Dacheindeckung des Haupthauses ist als Weichdach mit Rohr (Ried, Schilf) vorzunehmen. Die Nebengebäude erhalten eine Ziegeldacheindeckung. An den Giebeln sind Walme, Halb- bzw. Krüppelwalme zulässig. Teilflächen in harter Eindeckung bzw. in Glas sind nur aus funktionellen Gründen möglich.

1.5 Nebenanlagen  
 Neben den Wirtschafts- und Technikgebäuden werden zusätzlich in die für Nebenanlagen umgrenzte Fläche, eine Dunglege, eine Hundezwingeranlage mit festem Gebäude, ein Erdkeller, 2 Luft-Wärme-Tauscher und ein Gartenpavillon angeordnet. Eingeschlossen ist die Zuwegung zu den Nebenanlagen. In den festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen bis zu 30% der Flächengröße möglich. Es gilt folgende Einschränkung: Der Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze (Grenze zum Sülzpfuhl) beträgt 1,5 m. Auf der Südseite des Wohngebäudes wird ein Feldsteinbrunnen mit 1,5 m Durchmesser und Spitzdach aus Schilf angelegt. Die Nebenanlagen haben eine Maximalhöhe von 4,0 m, die Gebäude- und Dachformen sowie das Baumaterial sind den Wirtschafts- und Technikgebäuden angepaßt.

2. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1, 25 a BauGB  
 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 Bauherrn 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 m<sup>2</sup> 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
  - Geheimat Oldenburg
  - Roter Gravensteiner
  - Homeburger Pfannkuchenapfel
  - Kaiser Wilhelm
  - Roter Boskop
  - Signe Tillsch
- Sorten Birnen:
- Clapps Liebling
  - Gute Luise
  - Gellers Butterbirne
- Fläche unter den Bäumen wird als Rasen angesät. Die Anlage wird extensiv bewirtschaftet.

aufgestellt durch das:  
 Ingenieurbüro A. Kohl GmbH Bützow  
 Vierburgweg 35  
 18246 Bützow, Mecklenburg  
 Tel. (038461) 2486

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Vertretung der Gemeinde vom 24.08.2008. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln vom 07. Aug. 2009 erfolgt.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07. Aug. 2009 durchgeführt worden.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß dem § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07. Aug. 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2008 den Entwurf des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit Erläuterung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), hat in der Zeit vom 23.08.2008 bis zum 07.09.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger vom 04.06.2008 bekannt gemacht worden.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.12.2008 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2008 gebilligt.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.06.2009 mit Az: 15.06.2009 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07. Aug. 2009 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07. Aug. 2009 bestätigt.  
 Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.  
 Rühn, den 07. Aug. 2009 Der Bürgermeister
- Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
 Rühn, den 10. Aug. 2009 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 05.08.2009 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.  
 Die Satzung über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des 05.08.2009 in Kraft getreten.  
 Rühn, den 11. Aug. 2009 Der Bürgermeister

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