

SATZUNG DER GEMEINDE RIEPS

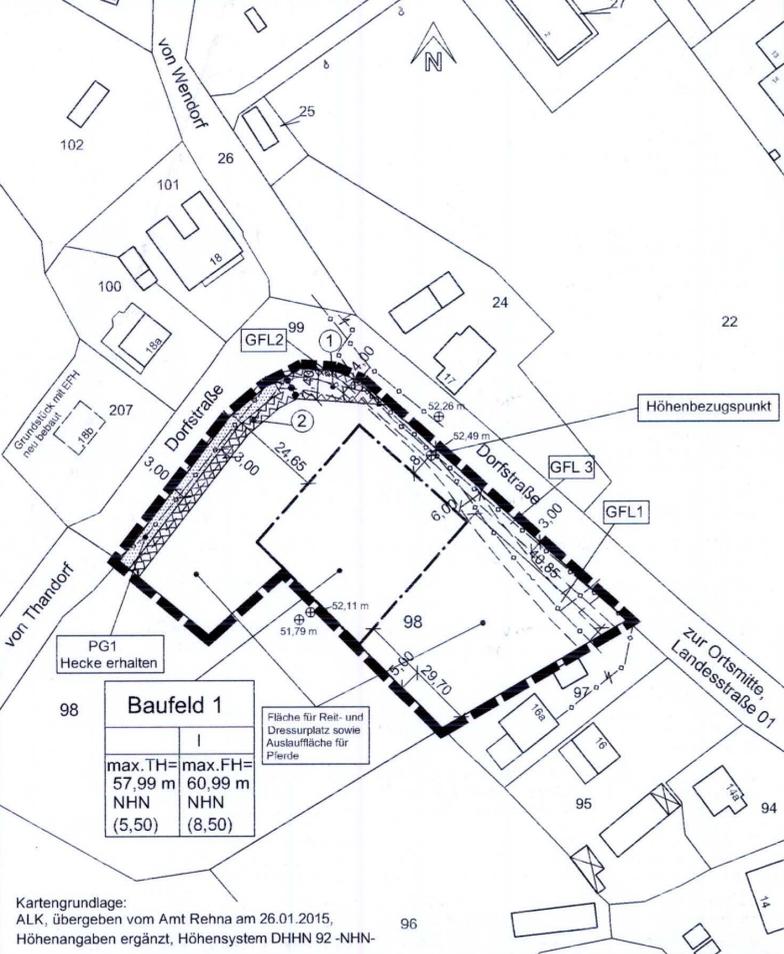
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE RIEPS,

- WOHNHAUS MIT REITHALLE AN DER DORFSTRASSE IN RIEPS -

GEM. § 13a BauGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN,

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 1.000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGB)

— — — — — Baugrenze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. TH = Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

max. FH = Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— — — — — unterirdische Leitungen

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PG1 private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hecke erhalten

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL1 zu Gunsten Zweckverband Radegast (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL2 zu Gunsten HanseWerk AG

GFL3 zu Gunsten WEMAG AG

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

① Kreuzungsbereich ② Schutzstreifen an der Hecke

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

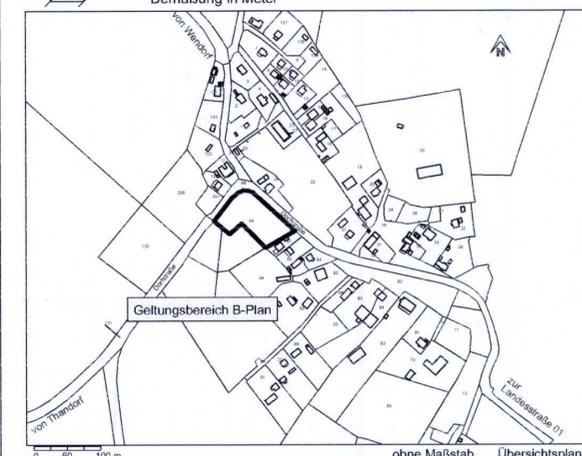
98 Flurstücksbezeichnung maximale Traufhöhe in Metern

52,49 m Höhenbezugspunkt, Höhensystem DHHN 92 -NHN- vorhandene Bebauung

8 Bemaßung in Meter

Baufeld 1	
max. TH = 57,99 m	max. FH = 60,99 m
NHN (5,50)	NHN (8,50)

Anzahl der Vollgeschosse maximale Firsthöhe in Metern



FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES SÜDWESTLICH UND SÜDÖSTLICH DER DORFSTRASSE IN RIEPS

GEMARKUNG : Rieps
FLUR : 3
TEILFLÄCHE AUS FLURSTÜCK : 98

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit einer Wohnung mit angegliederter Reithalle mit Stallteil für maximal 5 Pferde, einschließlich der für diese zulässige Nutzung notwendigen Nebenanlagen und Nebenflächen (wie z.B. Zuwegungen, Terrassen, Carportanlagen, Abstell- und Lagerräume, Dunglage, Reit- und Dressurplatz, Auslauflächen, o.ä.), zulässig.

1.2 Für die Anlagen für den Pferdesport ist ausschließlich eine private, nicht gewerbliche Nutzung zulässig.

1.3 Die durch das Wohnhaus mit angegliederter Reithalle mit Stallteil überbaute Fläche darf das Maß von 1.000 m² nicht überschreiten. Die für Nebenflächen und Nebenflächen (mit Ausnahme von Reit- und Dressurplätzen sowie Auslauflächen für Pferde) überbaute Fläche darf das Maß von 2.200 m² nicht überschreiten. Im Bereich von Reit- und Dressurplätzen sowie Auslauflächen für Pferde ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne dieser Zweckbestimmung zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (52,49 m NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes definiert.

2.2

Die maximal zulässige Traufhöhe für das im Baufeld 1 zulässige Wohnhaus mit angegliederter Reithalle mit Stallteil wird mit 5,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe für das im Baufeld 1 zulässige Wohnhaus mit angegliederter Reithalle mit Stallteil wird mit 8,50 m festgesetzt. Die o.g. Begrenzungen der Trauf- und Firsthöhe gelten auch für Nebenanlagen.

3. Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Errichtung des Wohnhauses mit angegliederter Reithalle mit Stallteil ist nur in dem gekennzeichneten Baufeld 1 zulässig.

4. Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Innerhalb der als von Bebauung frei zu haltenden Fläche 1, Kreuzungsbereich, ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Flächenbefestigungen sind zulässig. Zur Sicherung der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich ist das Abstellen von Anhängern (Pferdeanhänger mit hohem Aufbau, Anhänger für den Transport von Dung oder Futter), oder anderen hohen beweglichen Sachen in diesem Bereich nicht zulässig.

4.2 Innerhalb der als von Bebauung frei zu haltenden Fläche 2, Schutzstreifen an der Hecke, sind die Errichtung ober- und unterirdischer baulicher Anlagen sowie Flächenbefestigungen unzulässig.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sowie oberirdische Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 8 m von der Dorfstraße haben.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 98 zur Versickerung zu bringen.

7. Immissionsschutz

Notwendige Lagerflächen für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen, von denen Emissionen ausgehen (wie z.B. Dunglagen, o.ä.), müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden nachbarlichen Wohngrundstücken von mindestens 20 m haben.

8. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In dem Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche PG 1 (vorhandene Hecke) ist ein Streifen von 3 m innerhalb des Plangeltungsbereiches von Bebauungen und Flächenbefestigungen frei zu halten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Im gekennzeichneten Bereich GFL 1 werden Bereiche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast festgesetzt. Dieser Bereich ist von Überbauung frei zu halten.

9.2 Im gekennzeichneten Bereich GFL 2 werden Bereiche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der HanseWerk AG festgesetzt. Dieser Bereich ist von Überbauung frei zu halten.

9.3 Im gekennzeichneten Bereich GFL 3 werden Bereiche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt. Dieser Bereich ist von Überbauung frei zu halten.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Für das eingeschossige Wohnhaus mit angegliederter Reithalle mit Stallteil wird festgesetzt:

- Dachneigung mindestens 8° und maximal 25°
 - Farbe der Dacheindeckung: rot
 - Fassaden: Sichtmauerwerk rot, Putzfassaden, Verkleidungen mit Holz oder Trapezblech
- Diese Festsetzungen gelten nicht für Wintergärten oder wintergartenähnliche An- und Ausbauten sowie vom Hauptbaukörper abgesetzte, untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Eingangsbereiche und Tür- und Türüberdachungen.

2. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die o.g. gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig i.S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Diesbezügliche Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

5. Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von Ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

PRÄAMBEL

Aufgrund

- der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Nr. 53 1748)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung- KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Rieps vom 13. Mai 2015 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rieps für den Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes südwestlich und südöstlich der Dorfstraße in Rieps, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Rieps vom 19. Februar 2015. Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rieps wurde durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) am 28. Februar 2015 und in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg), am 28. Februar 2015 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne der § 3 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 02. März 2015 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 10. April 2015 vor.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Rieps hat am 19. Februar 2015 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rieps mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02. März 2015 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rieps, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. März 2015 bis zum 13. April 2015 im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Rehna, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) am 28. Februar 2015 und in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg) am 28. Februar 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Es wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne der § 3 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 02. März 2015 über die öffentliche Auslegung informiert.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Rieps hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. März 2015 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rieps, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wurde am 13. Mai 2015 von der Gemeindevertretung Rieps als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rieps wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Rieps vom 13. Mai 2015 gebilligt.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 13.5.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:10.000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

REHNA, den 22.5.2015

8. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rieps sowie die Stelle, bei der der Plan entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) und am in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg), öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.5.15 in Kraft getreten.

Rieps, den 22.5.2015 Bürgermeister

9. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rieps ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden.

SATZUNG DER GEMEINDE RIEPS

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE RIEPS

- WOHNHAUS MIT REITHALLE IN DER DORFSTRASSE IN RIEPS -
GEM. § 13a BauGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN,

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN