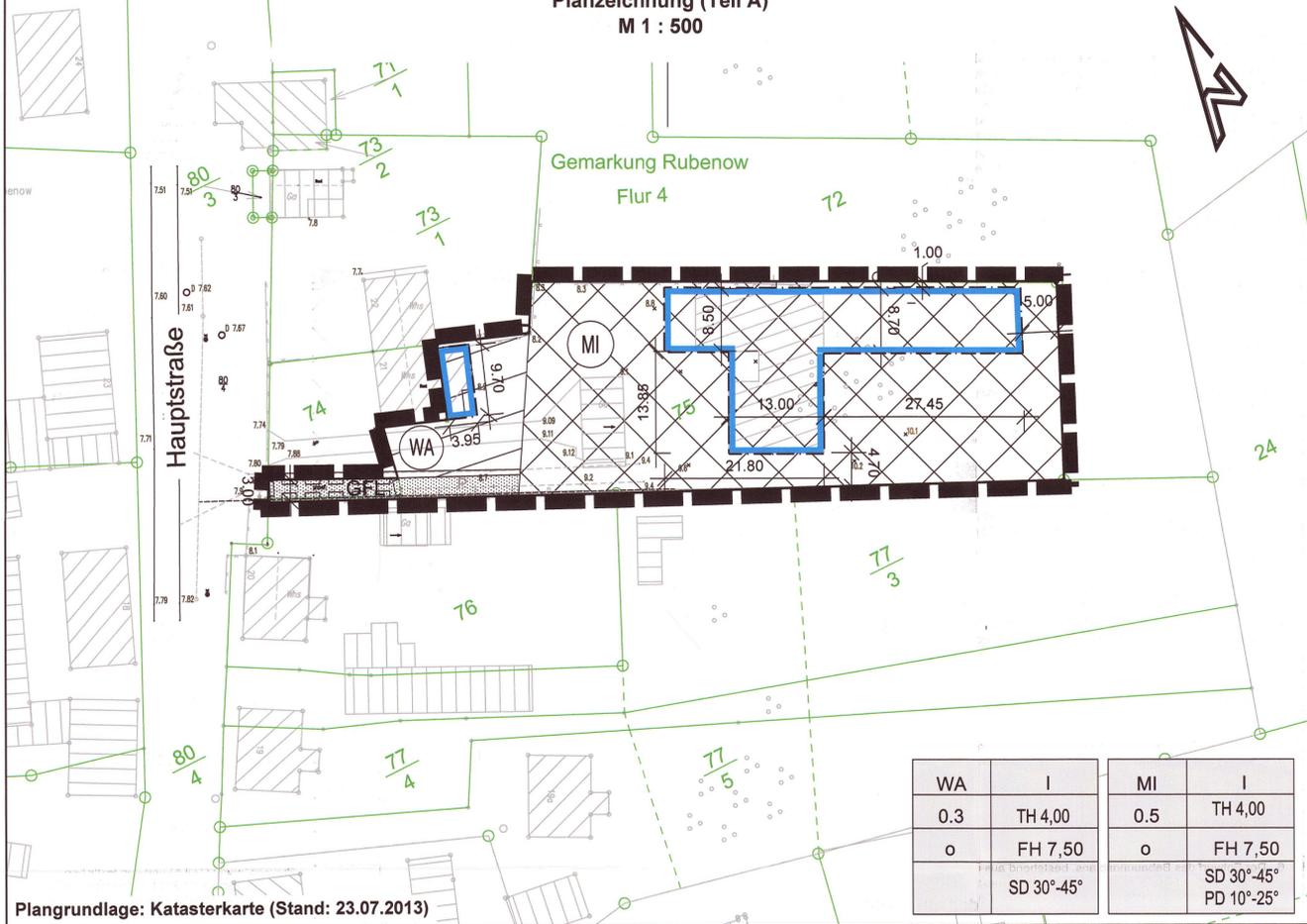


**Satzung der Gemeinde Rubenow über den Bebauungsplan Nr. 3
"Östlich der Hauptstraße", Ortsteil Rubenow**

**Planzeichnung (Teil A)
M 1 : 500**



Plangrundlage: Katasterkarte (Stand: 23.07.2013)

WA	I	MI	I
0.3	TH 4,00	0.5	TH 4,00
o	FH 7,50	o	FH 7,50
	SD 30°-45°		SD 30°-45° PD 10°-25°

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0.5 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe
 - TH Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**
 - private Verkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichenergänzung zur Planzeichenverordnung**
 - SD/PD Satteldach/Pultdach (§86 LBauO MV)
 - Maßangabe/Abstandsfläche
- Bestandsunterlagen**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenpunkte mit Höhenangabe über HN
 - vorhandener Weg / Straße
 - vorhandener Zaun

Text (Teil B)

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient der Unterbringung von einem Gebäude zum Wohnzweck. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 Bau NVO zulässig sind, ausgeschlossen:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO sind alle Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

1.2 Das Mischgebiet dient der Unterbringung eines Wohnhauses mit Büroeinrichtung sowie eines Unterstellgebäudes. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

Private Verkehrsflächen innerhalb des B-Plangebietes sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Anschluss des Flurstücks 75 der Flur 4, Gemarkung Rubenow an die Hauptstraße eine Zu- und Abfahrt anzulegen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30°- 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° zulässig.
- Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Solaranlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz, Verblendmauerwerk oder Holz auszuführen.
- Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster oder Rasengittersteine) herzustellen.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.
- Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise:

Bodendenkmalschutz

- Auszug Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 6.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.), § 11:
- Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht u.a. für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten und den Grundeigentümer.
 - Die Anzeige hat bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
 - Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Präambel

Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rubenow vom 07.04.2014 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Hauptstraße" in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist vom 31.07.2013 bis 14.08.2013 erfolgt.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 23.09.2013 beteiligt worden.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 während folgender Zeiten im Amt Lubmin gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen:

Di	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Mi	9:00 bis 12:00 Uhr
Do	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Fr	9:00 bis 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.01.2014 im Schaukasten ortsüblich per Aushang bekanntgemacht worden. Weiterhin wurde bekanntgemacht, 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.

- Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 18.08.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 18.08.2014
Kataster- u. Vermessungsamt
Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.04.2014 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.04.2013 gebilligt.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 26.06.2014, AZ.: 03219-14-40 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom AZ.: bestätigt.
Rubenow, den
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rubenow, den 26.08.2014
Der Bürgermeister

13. Die erteilte Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Hauptstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.03.2014 ortsüblich per Aushang bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 30.03.2014 in Kraft getreten.

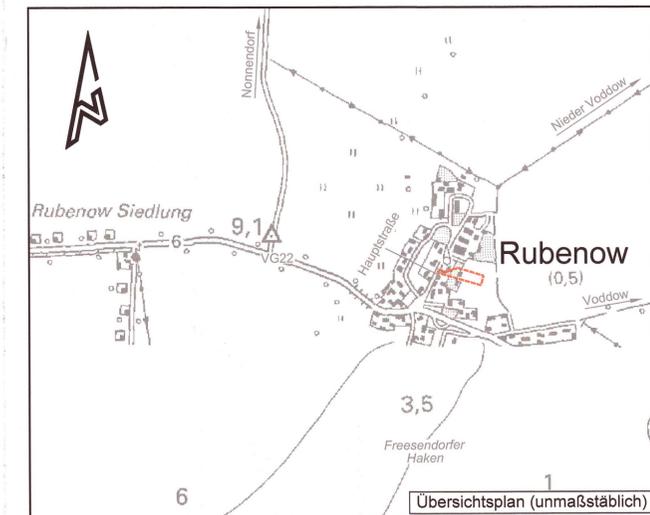
Rubenow, den 06.10.2014

B. U. J. J. J.
Der Bürgermeister

Gemeinde Rubenow

**Bebauungsplan Nr. 3
"Östlich der Hauptstraße"
Ortsteil Rubenow**

Satzung



Bearbeitung durch:

INGENIEURPLANUNG-OST GmbH
Ingenieure und Landschaftsplaner
17469 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon: (03834) 5955-0 • Fax: (03834) 5955-55

Im Auftrag der Dienstleistungen & Hausmeisterservice Rico Schröder über das Amt Lubmin
bearbeitet: Ak, Ko
Greifswald, Juli 2014