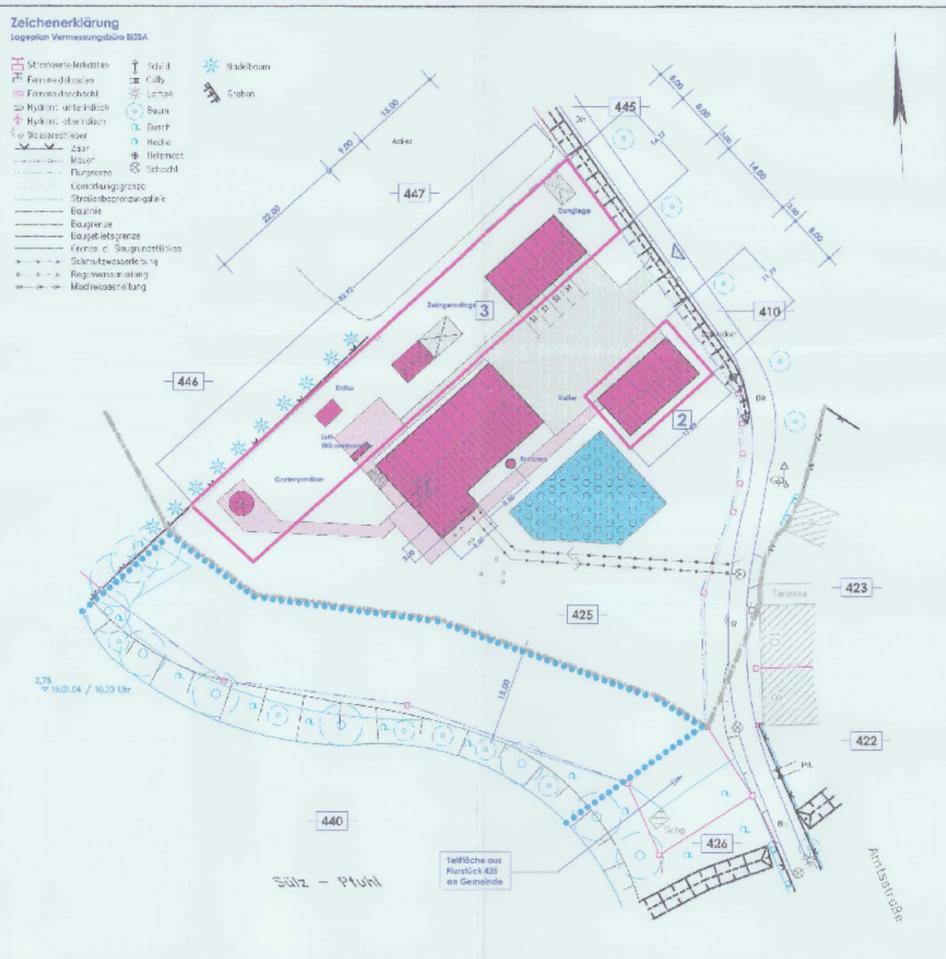


# 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Rühn über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Hofanlage Griepentrog" nördlich des Sülzpfuhls in der Ortsanlage von Rühn

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

## 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 PlanZO 80

- Flächen zur Anlage einer Streuobstwiese § 8 (1) 25 BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 4-11 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

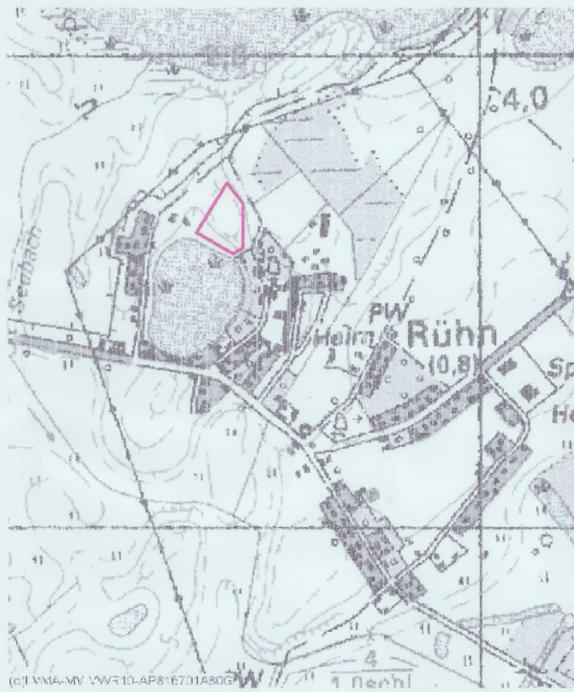
### Darstellungen ohne Normcharakter:

- Geplante Neubau von Gebäuden
- bestehende Gebäude
- Flurstücksbezeichnungen
- Vorhandene Flurstücksgrenzungen
- Vorhandene BBSchungen
- 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 der Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 8 BauGB
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Geltungsbereich Abrundungssatzung)

## Übersichtskarte, maßstablos Baugrundstück Familie Griepentrog in 182. Landkreis Güstrow



"Grenze Verfahrensgebiet"

## 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 = 3,40 mHN  
zu 2. Wirtschaftsgebäude: OKF = 4,95 mHN  
zu 3. Lager- und Garagengebäude (Technikgebäude): OKF = 4,95 mHN

Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage ist die Oberfläche fertiger Erdgeschossoberboden mit ± 0,00 festgelegt. Bezugspunkt ist die Höhenkordinate des angrenzenden Schmutzwasserschachtes 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 Backsteinsichtlichtel bzw. weiß verputzt und weiß gefärbt. In Teilbereichen sind vorgelagerte Flächen ohne Flogel und Streben in Rohung möglich, bis zu einer Größenänderung von max. 20 % pro Gebäudeeindeckung. 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 Giebeln möglich. Der Gartenpavillon hat ein Runddach mit 20° Neigung. Die Dachdeckung des Haupthauses ist als Weichdach mit Rohr (Rind, Schilf) vorzunehmen. Die Nebengebäude erhalten eine Ziegeldachdeckung. An den Giebeln sind Walme, Halb- bzw. Krüppelwalme zulässig. Teilflächen in harter Eindeckung bzw. in Glas sind nur aus funktionalen Gründen möglich.

1.5 Nebenanlagen  
Neben den Wirtschafts- und Technikgebäuden werden zusätzlich in die für Nebenanlagen umgrenzte Fläche, eine Düngeloge, eine Hundezwingeranlage mit festem Gebäude, ein brickeller, 2 Luft-Wärme-Auscher 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:

1. In der Feldflur wird eine dreireihige Hecke mit Überhältern angelegt. Der Pflanzabstand 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 Brucherum und einem beidseitigen 1,5 m breiten Saumstreifen. Pflanzabstände, Artenwahl und Pflanzqualität gemäß der Begründung und dem Pflanzschema.
2. 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 Birnenarten gepflanzt; in der vorgegebenen Pflanzqualität und Pflanzabständen.

- Sorten Apfel:
- Altmehle
  - Finkenwerder Prinzenapfel
  - Geheimrat Gudenburg
  - Roter Grauwäster
  - Nürnberger Pfannkuchenapfel
  - Kaiser Wilhelm
  - Roter Boskop
  - Signe Tilsack

- Sorten Birnen:
- Clapps Lieblich
  - Gute Luise
  - Gellers Butterbirne

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

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

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Vertretung der Gemeinde vom 24.02.2008 am 04.06.2008. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushängen des Bekanntmachungssteins vom 10.06.2008 im Stadtkurier Rühn erfolgt. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die für die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07. Aug. 2009 durchgeführt worden. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. 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 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2008 den Entwurf des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit Erläuterung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), hat in der Zeit vom 04.06.2008 bis zum 26.07.2008 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 Stadtkurier vom 04.06.2008 bekannt gemacht worden. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. 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 (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. 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 (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.02.2009 mit 10.12.2008 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2008 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.02.2009 mit 10.12.2008 gebilligt. Die öffentlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen. Rühn, den 07. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Rühn, den 10. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der jeder Plan auf Dauer während der Baumaturzeit von Bedauern eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblat vom 05.08.2009 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des 05.08.2009 in Kraft getreten.

Rühn, den 11. Aug. 2009 (Unterschrift) Der Bürgermeister

(Stempel: GEMEINDE RÜHN)

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