

- Vorentwurf - Bebauungsplan Nr. 1 "Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow" der Gemeinde Rubkow

Präambel

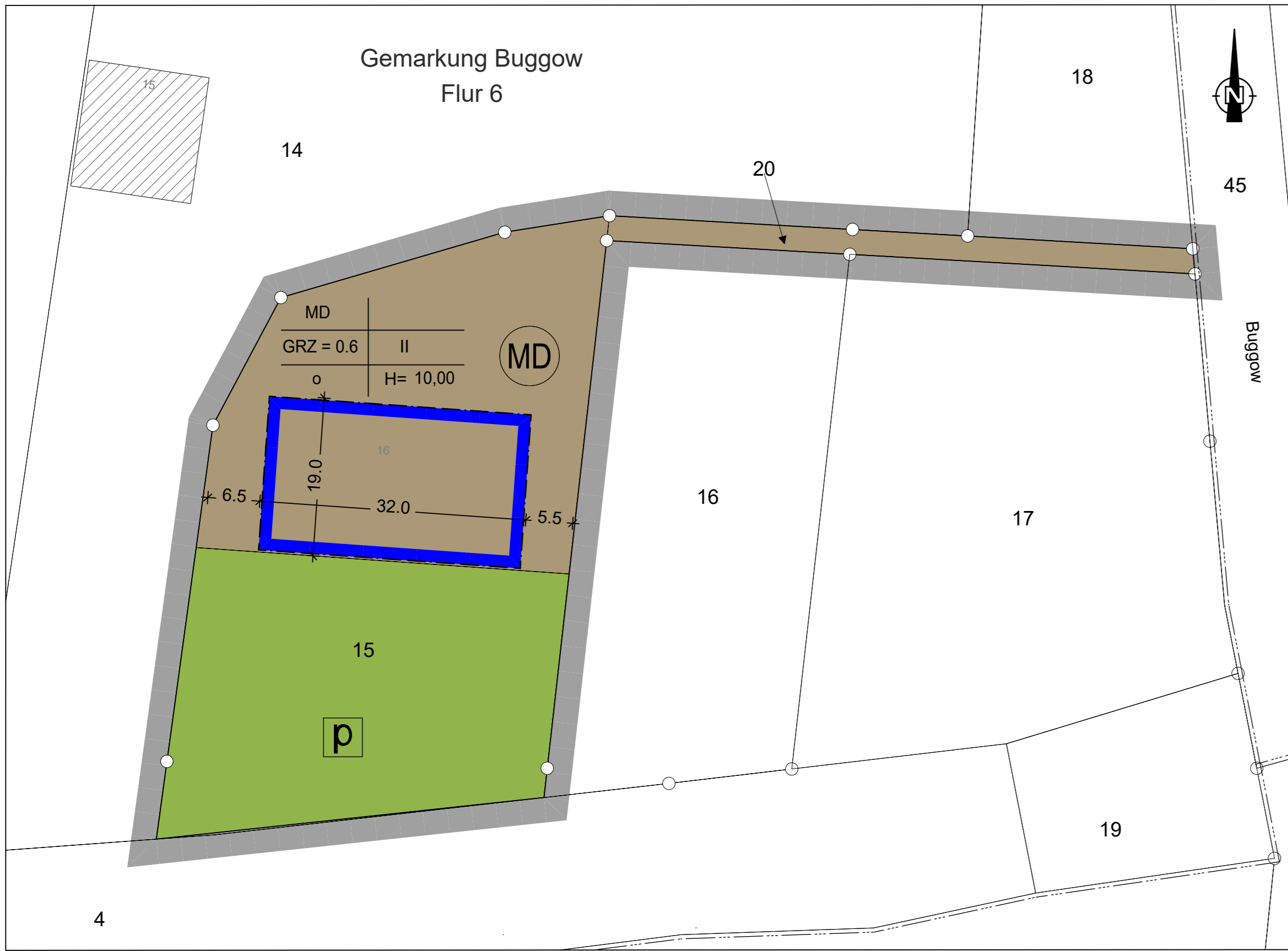
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rubkow vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rubkow,

Der Bürgermeister Siegel



Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung-BauNVO)

MD Dorfgebiete

2. Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

p privat

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

MD **BF**

GRZ **II**

Bauweise **H**

MD = Dorfgebiet
GRZ = Grundflächenzahl
II = max. Zahl der Vollgeschosse
o = offene Bauweise
H = max. Höhe

5. Erläuterung Nutzungsschablone

6. Darstellung ohne Normcharakter

z.B. 15 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

vorhandenes Gebäude

TEXT (TEIL B) (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet - MD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.1.2 Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Die Errichtung und Betreibung von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 sind nicht gestattet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 – darf nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Für das Baufeld sind maximal II Vollgeschoss zulässig. Nebenanlagen sind mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

2.3 Firsthöhe von Gebäuden
Die festgesetzte Firsthöhe (F₁) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

4.2 Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

Hinweis: Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen zu den Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

7 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

7.1 Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

7.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Rubkow zu verankern.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Das Dach des Hauptgebäudes ist mit einer Dachneigung von 22° bis zu 45° zu errichten. Die Verwendung von spiegelfinden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckung sind unzulässig.

2 Außenwände

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Oberflächen für die Außenwände ist unzulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 und 2 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow“ der Gemeinde Rubkow

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Rubkow vom 18.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Züssower Amtsblatt“ am erfolgt.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom beteiligt worden.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne>.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Züssow im Bürgerbüro Gützkow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist am in den amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ bekannt gemacht worden.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Rubkow hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Rubkow wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Züssow im Bürgerbüro Gützkow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, am im amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

8. Die Gemeindevertretung Rubkow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Rubkow als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Rubkow vom gebilligt.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam,
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 1 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgesetzt.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss zur Satzungsänderung der Gemeindevertretung Rubkow vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in dem amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und der Bebauungsplan Nr. 1 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Züssow - unter der Adresse <https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/rubkow/ortsrecht/index.html> und in dem zentralen Landesportal unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Züssower Amtsblatt“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Rubkow,
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPiG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);

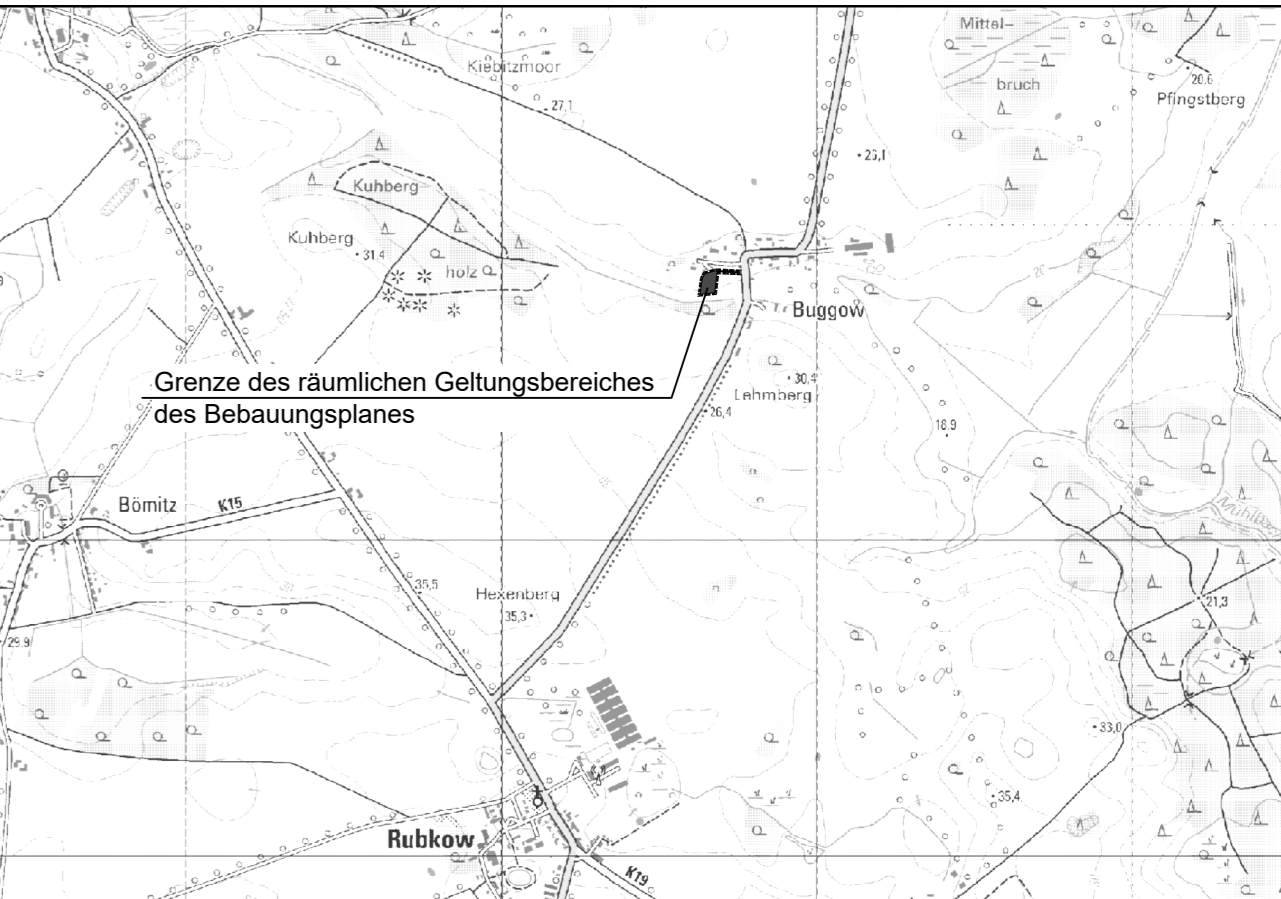
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Gemeinde Rubkow

- Vorentwurf - Bebauungsplan Nr. 1 "Altes Verwaltungsgebäude Gut Buggow" der Gemeinde Rubkow

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:
- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Februar 2024)

Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17360 Anklam
www.ingenieurbuero-dneuhaus.de anklam@dnpp.de
Fon 0 39 71 20 66 - 0
Fax 0 39 71 20 66 99

Projekt-Nr.: 2023-186 Maßstab: 1 : 500 Datum: Juli 2024

H/B = 540 / 1070 (0,58m²) Allplan 2024