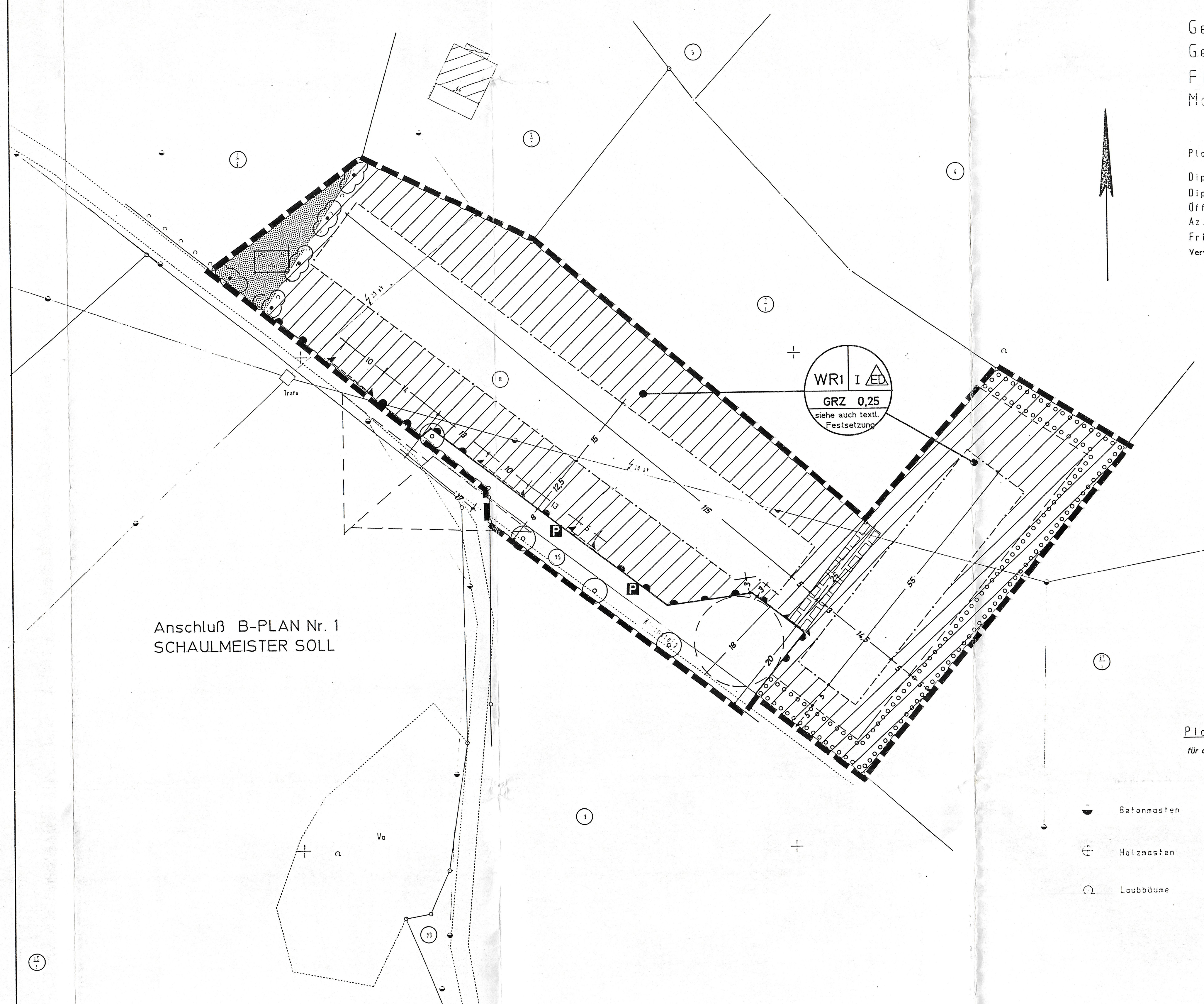

Gemeinde
Gemarkung : Mühl Rosin
Flur : 1
Maßstab : 1:500

Plangrundlage erstellt durch.

Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm. Ing.
Az. 91697
Friesoythe, den 17.01.1992
Vervielfältigungserlaubnis erteilt !

Planzeichenerklärung

für die Plangrundlage

Betonmasten	Hochspannungsleitung 20 kV
Holzmasten	Gehölzstreifen
Laubbäume	Hecke

Die Übereinstimmung der vorstehenden/umseitigen ~~Abschrift/Ablichtung/Fotokopie/eigenhändigen Unterschrift~~ Satzung der Gemeinde Mühl Rosin Bebauungsplan Nr. 2 „Kirchsteig" zur Vorlage bei einer Behörde mit dem Original wird hiermit beglaubigt
Güstrow, den 10.04.1996
Amt Güstrow-Land
- Der Amtsvorsteher
Im Auftrage: [Unterschrift]
(Siegel: Amt Güstrow-Land, Landkreis Güstrow)

Architekt u. Stadtplaner -VfA-
Dipl.Ing. Peter Brünjes

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHL ROSIN

Bebauungsplan Nr. 2 » KIRCHSTEIG «

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 23.09.1990

1. Art der baulichen Nutzung

(siehe auch textliche Festsetzungen)

WR — Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse (z.Bsp.: I)

0,25 — Grundflächenzahl - GRZ (z.Bsp.: 0,25)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Radwege

P — öffentliche Parkflächen

Fußgängerbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Grünanlage

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bereich für Grundstückszufahrten

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sichtdreieck (s. auch textl. Festsetz.)

8. nachrichtliche Übernahme

(s. Planzeichenerklärung für die Plangrundlage)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig:

   * Im WR 1 sind zulässig: §3 Abs.2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen

2. Im WR 1 ist die zulässige Geschoßflächenzahl gleich der Grundflächenzahl. Die zulässige Geschoßfläche ist nur für Vollgeschosse festgesetzt.

3. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4. Anpflanzungen sind innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,80m und 2,50m über nächstgelegener Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

5. Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, Nebenanlagen nach §14 Abs.1 jedoch nicht in den Abstandsflächen zu öffentlichen Straßen. Untergeordnete Bauteile wie Erkervorsprünge, Treppenräume und ähnlich sind nach §23 Abs.3 Satz 3 ausnahmsweise bis zu 4,oo m Breite und bis zu 1,oo m Tiefe in den Flächen nach Satz 1 zulässig.

6. Die Gestaltung und Nutzung der Baugrundstücke in den Wohngebieten WR 1 ist so vorzunehmen, daß die natürliche Versickerung der Oberflächenwasser (Regenwasser) auf den Baugrundstücken gesichert ist. (Auf die Ausführungen in der Begründung und die gemeindliche Kanalbaubeitragssatzung wird verwiesen).

7. Für die Baugebiete WR 1 sind Grundstücksgrößen mit weniger als 600 m² Grundfläche nicht zulässig.

8. Die Erschließung von Grundstücken in der "2. Baureihe" (Hintergrundstück) ist ausschließlich über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Nr.1 Die §§ 1-5 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühl Rosin vom 18.07.1991 und der Grünordnungsplan zum B-Plan ist auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung anzuwenden.

Nr.2 Abweichend zu Nr.1 wird folgendes festgesetzt:

a An der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes zum Flurstück 7/1 sind zum freien Landschaftsraum ausgerichtete Dachflächen

aa mit Traufhöhen größer als 3,50m, gemessen von der nächstgelegenen Straßenoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, nicht zulässig. Steigt oder fällt das Gelände vom Straßenbezugspunkt, so ist die zulässige Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

bb aus Solarzellen oder ähnlichen zur Sonnenenergienutzung bestimmten Anlagen (auch in Teilen) nicht zulässig.

b Dachflächenfenster, Wintergärten u. versetzte Satteldächer sind in den Wohngebieten WR1 zulässig. Von den Detailgestaltungen nach §2, Ziff. 2.2-2.6 (Außenwand<vergl.Pkt. d.I>; Fenster; Türen u. Tore; Markisen u. Carports; Rolläden), sind im WR 1 Abweichungen ausnahmsweise zulässig.

c Ausnahmsweise sind Dachgauben bis 2/3 der Dachflächenbreite und Dachgauben als Glaserker allgemein zulässig.

d Als Fassadenmaterial ist rotes und rotbuntes Ziegelmauerwerk oder Strukturputz in hellen weißbeigen und weißgrauen Farbtönen zulässig. Holzverkleidungen des Giebeldreieck und sonstiger kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkfassaden können unter Beachtung der Anforderungen aus §§ 1-5 der Gestaltungssatzung zugelassen werden.

Nr.3 Ergänzend zu Nr.1 wird folgendes festgesetzt:

a Für die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen dürfen folgende Pflanzen verwendet werden:
* Bäume: Stieleichen, Buchen, Hainbuchen, Eschen, Erlen, Birken, Ebereschen und Feldahorn
* strauchartige Gehölzanpflanzungen: Hartriegel, Holunder, Weißdorn, Felsenbirne, Haselnuß, einfacher Flieder, Pfaffenhütchen, Wildrosen und Brombeeren

b Für die Vorgärten und Gartenflächen, die an öffentliche Straßen und Wege grenzen, sind für die Gestaltung vorrangig Bäume und strauchartige Gehölze nach Nr.3a zu verwenden.

c Für Einfriedungen aus lebenden Hecken sollen vorrangig folgende Gehölze gepflanzt werden:
Rotbuche, auch Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn; ausnahmsweise auch Liguster, Eibe (Taxus) und Ilex; als freiwachsende Hecken auch Wildrosen und Blütengehölzarten wie z.Bsp. Flieder

Nr.4 Im Wohngebiet WR 1 dürfen Nadelgehölze, insbesondere Tanne, Kiefer, Fichte, Douglasie, Lärche und Lebensbaum nicht mehr als 10% der entsprechenden Baum- und Strauchanteile erfassen.
Dagegen ist die Anpflanzung eines sog. "Hausbaum" wünschenswert. Neben der in Nr.3a genannten Bäume sind vor allem Linden, Kastanien, Rotdorn und Obstbaumhochstämme geeignet.

Nr.5 Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 1-4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 BGBl.II S.889, 1122), hat die Gemeindevertretung diesen Bebauungsplan Nr. 2 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Mühl Rosin, der ...14-10-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...27-03-1991... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ...28-03-1991... bis zum ...11-04-1991... ~~/ durch Abdruck in der .... am ....~~ erfolgt.

Mühl Rosin, der ...07-05-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Mühl Rosin, der ...07-05-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ...02-10-1991... durchgeführt worden. ~~/ Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach §3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Mühl Rosin, der ...07-05-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

4. Die von der Planfassung berührten Trägen öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...21-05-1992... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mühl Rosin, der ...21-05-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

5. Die Gemeindevertretung hat am ...06-05-1992... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mühl Rosin, der ...07-05-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ...15-05-1992... bis zum ...16-06-1992... während folgender Zeit ...Mo bis Do von 8⁰⁰-16⁰⁰ Uhr und Fr von 8⁰⁰-12⁰⁰ Uhr... nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... in .... ~~- bei Bekanntmachung durch Aushang:~~ in der Zeit vom ...07-05-1992... bis zum ...16-06-1992... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühl Rosin, der ...16-06-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

7. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...17-01-1992...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..................., der ....
(Ort, Datum)
(Siegelabdruck) — Kataster- und Vermessungsamt Güstrow

8. die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ...14-10-1992... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühl Rosin, der ...14-10-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden.
~~Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, sowie der Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.~~
~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. §13 Abs.1 satz 2 BauGB durchgeführt.~~
Die vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden dabei jedoch nicht berührt.

Mühl Rosin, der ...14-10-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am ...14-10-1992... von der Gemeindevertretung nach BauGB §3 Abs.3 Satz 2 ohne erneute Auslegung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ...14-10-1992... gebilligt.

Mühl Rosin, der ...14-10-1992... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister — gez. Dr. Buchholz

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Mühl Rosin, der .... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... Az.: .... bestätigt.

Mühl Rosin, der .... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Mühl Rosin, der .... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... in .... - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs.1 satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Mühl Rosin, der .... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

15. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Mängel der Abwägung sind innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mühl Rosin, der .... (Siegelabdruck) — Der Bürgermeister

beglaubigte Kopie

GEMEINDE MÜHL ROSIN

ÜBERSICHTSKARTE 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

KIRCHSTEIG

GEMARKUNG : MÜHL ROSIN FLUR : 1 B 323