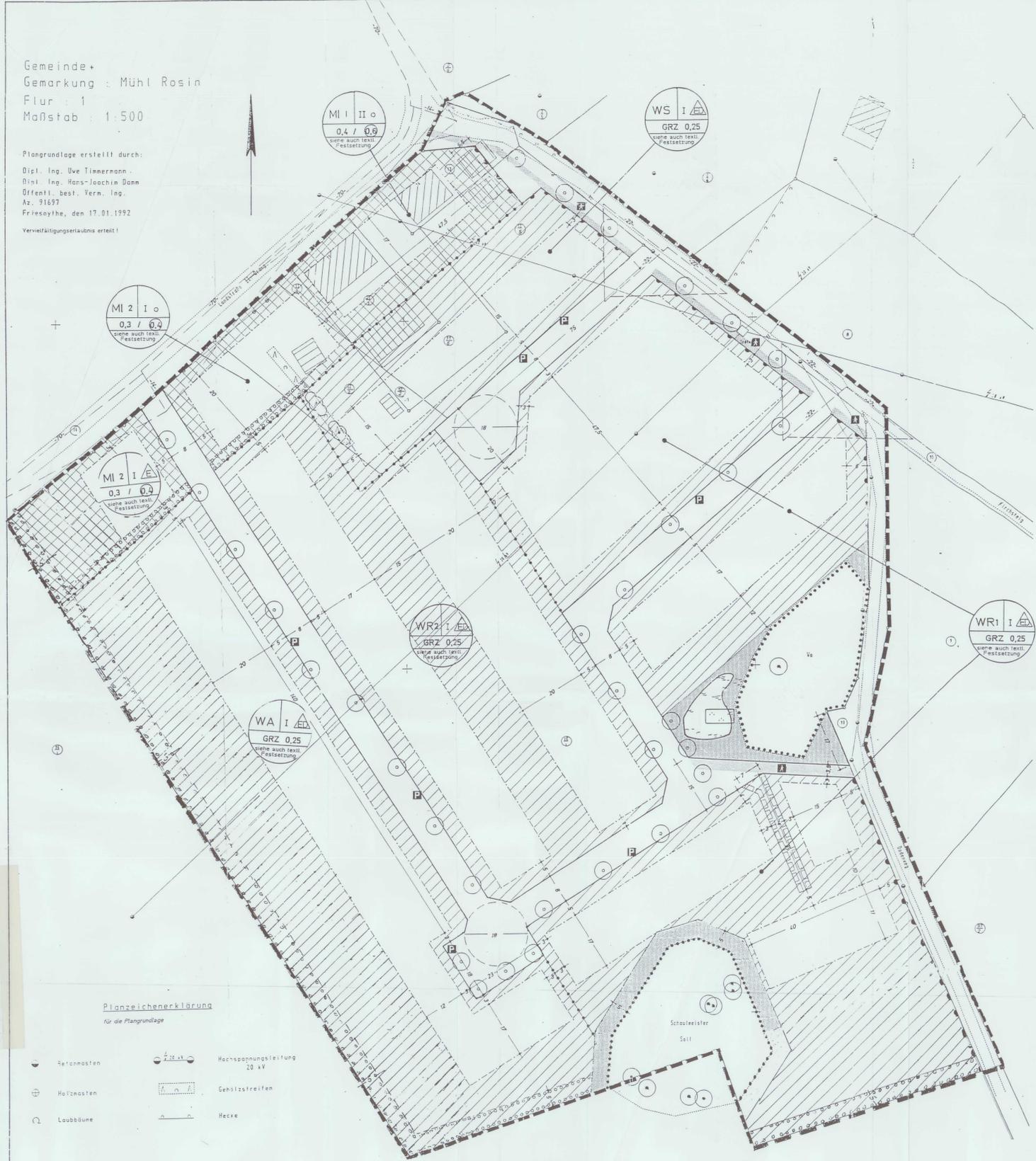


Gemeinde+
Gemarkung : Mühl Rosin
Flur : 1
Maßstab : 1:500

Plangrundlage erstellt durch:
Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm. Ing.
Az. 91697
Friesoythe, den 17.01.1992
Veröffentlichungsdatum: 1992



MI 2 I o
GRZ 0,3 / 0,4
siehe auch textl. Festsetzung

MI 1 II o
GRZ 0,4 / 0,9
siehe auch textl. Festsetzung

WS I
GRZ 0,25
siehe auch textl. Festsetzung

MI 2 I E
GRZ 0,3 / 0,4
siehe auch textl. Festsetzung

WA I
GRZ 0,25
siehe auch textl. Festsetzung

WR 2 I
GRZ 0,25
siehe auch textl. Festsetzung

WR 1 I
GRZ 0,25
siehe auch textl. Festsetzung

Planzeichenerklärung
für die Plangrundlage

- Gehmasten
- ⊕ Holzmasten
- Laubbäume
- Hochspannungsleitung 20 kV
- ▭ Gehälkstreifen
- ▭ Hecke

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

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 » SCHAULMEISTER SOLL «

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.09.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(siehe auch textliche Festsetzungen)

- Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
- Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse (z.Bsp.: 1)
- 0,25 Grundflächenzahl - GRZ (z.Bsp.: 0,25)
- Geschößflächenzahl (s. auch textl. Festsetz.) (z.Bsp.: 0,6)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radwege
- öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Grünanlage / Dorfteich

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

- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 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
 - * Im WR 2 sind zulässig: §3 Abs.2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen und in Verbindung mit einer Wohnung Abs.2 Nr.1 nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und deren gewerbliche Fläche 50% der zugehörigen Wohnung nicht überschreitet.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig: §4 Abs.2 Nr.1 und in Verbindung mit einer Wohnung Abs.2 Nr.2 nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.
3. Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig: §2 Abs.2 Nr.1 nur Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, und Abs.2 Nr.1
4. Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig:
 - * Im MI 1 sind zulässig: §6 Abs.2 Nr.1, 2, 3 und Nr.4 nur nicht störende sonstige Gewerbebetriebe
 - * Im MI 2 sind zulässig: §6 Abs.2 Nr.1, 2 und Nr.4 nur nicht störende sonstige Gewerbebetriebe
5. Im MI 1 und MI 2 sind Videotheken, Spielhallen, Sexshops und Diskotheken als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.
6. Im MI 1 und MI 2 ist die zulässige Geschößflächen festgesetzt für alle Vollgeschosse und für die Fläche von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände.
7. Im WA, WS, WR 1 und WR 2 ist die zulässige Geschößflächenzahl gleich der Grundflächenzahl. Die zulässige Geschößflächenzahl ist nur für Vollgeschosse festgesetzt.
8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
9. Anpflanzungen sind innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,80m und 2,50m über nächstgelegener Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
10. Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, Nebenanlagen nach §14 Abs.1 jedoch nicht in den Abstandflächen zu öffentlichen Straßen. Untergeordnete Baulinien wie Erkervorsprünge, Treppenträume und Ähnliches sind nach §2 Abs.2 Satz 2 zusammenfassend bis zu 4,00 m Breite und bis zu 1,00 m Tiefe in den Flächen nach Satz 1 zulässig.
11. Die Gestaltung und Nutzung der Baugrundstücke in den Wohngebieten WA, WS, WR 1 und WR 2 ist so vorzunehmen, daß die natürliche Versickerung der Oberflächenwasser (Regenwasser) auf den Baugrundstücken gesichert ist. Auf die Ausführungen in der Begründung und die gemeindliche Kanalausbauverordnung wird verwiesen.
12. Für die Baugruben WA, WS, WR 1, WR 2 und MI 2 sind Grundstücksgrößen mit weniger als 600 m² Grundfläche nicht zulässig.
13. 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 §§ 1-3 der Gestaltungsatzung der Gemeinde Mühl Rosin vom 18.07.1991 und der Grundrissplan 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 westlichen Grenze des Bebauungsplanes zum Flurstück 94/1 sind zum freien Landschaftsraum ausgerichtete Dachflächen
 - aa mit Traufhöhen größer als 3,00m, gemessen von der nächstgelegenen Straßenebene bis zum Scheitelpunkt Außenwand-Oberrand Dachstuhl, nicht zulässig; Steigt oder fällt das Gelände vom Straßenebene zum Scheitelpunkt, so ist die zulässige Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
 - bb aus Solarzellen oder Ähnlichem zur Sonnenergiegewinnung bestimmten Anlagen (auch in Teilen) nicht zulässig.
 - b Dachflächenfenster, Wintergärten u. versetzte Satellitdächer sind in den Wohngebieten WA, WS, WR 1 und WR 2 zulässig. Vorschriften über die Detailgestaltungen nach §2, Ziff. 2.2-2.5 (Außenwand - vergl. Pkt. 2.1); Fenster; Türen u. Tore; Markisen u. Carports; Rolltoren, sind nur im MI 1 u. MI 2 anzuwenden.
 - c Ausnahmsweise sind Dachgauben bis 2/3 der Dachflächenbreite und Dachgauben als Glaserker allgemein zulässig.
 - d Als Fassadenmaterial ist rotes und robustes Ziegelmauerwerk oder Strukturputz in hellen weißgelben und weißgrauen Farbtönen zulässig. Holzverkleidungen des Giebelbereichs und sonstiger kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkfassaden können unter Beachtung der Anforderungen aus §§ 1-3 der Gestaltungsatzung 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
 - * struchtartige Gehölzpflanzungen: Hartnagel, Holunder, Weißdorn, Felsenbirne, Haselnuß, einstächer 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 struchtartige Gehölze nach Nr.3a zu verwenden.
 - c Für Einfeldungen aus lebenden Hecken sollen vorrangig folgende Gehölze gepflanzt werden:
 - * Rotbuche, auch Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn; ausnahmsweise auch Liguster, Eibe (Taxus) und Elex als freiwachsende Hecken auch Wildrosen und Blüthgehölzen wie z.Bsp. Flieder
- Nr.4 Im Wohngebiet WA, WS, WR 1 und WR 2 dürfen Mastgehölze, insbesondere Tanne, Kiefer, Fichte, Douglasie, Lärche und Lebensbaum nicht mehr als 10% der entsprechenden Baum- und Strauchanteile erfassen. Dagegen ist die Anpflanzung eines Mastbaums wünschenswert. Neben der in Nr.3a genannten Bäume sind vor allem Linden, Kastanien, Rotton 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.
- Nr.6 Als Abgrenzung zur offenen Feldflur ist auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern eine dreireihige Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen 2 x v. gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Abstand in der Reihe 1,0 m, Abstand zwischen den Reihen 1,5 m, versetzt gepflanzt.

Pflanzliste

- Hasel (Corylus ovellana)	30 %
- Feldahorn (Acer campestre)	10 %
- Weissdorn (Crataegus monogyna)	10 %
- Hainbuche (Carpinus betulus)	10 %
- Hundrose (Rosa canina)	10 %
- Hartnagel (Cornus sanguinea)	10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	5 %
- Flieder (Syringa vulgaris)	10 %
- Kornelkirsche (Cornus mas)	5 %

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1990 (BGBl. S.2263), zuletzt geändert durch das Erlassungsgesetz vom 31.08.1990 (BGBl. I S.201), hat die Gemeindevertretung diesen Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen, der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen. Mühl Rosin, der 19.01.1992

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeindevertretung vom 18.07.1991. Die ursprüngliche Besatzung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Gemeindevertretung vom 18.07.1991 bestätigt worden.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist benannt worden.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.07.1991 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.07.1991 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die von der Planung befragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 18.07.1991 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die Besondere der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 18.07.1991 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anmerkungen während der Auslegungzeit von jedem Bürger ohne Rücksicht auf die Grundstücksgröße vorgetragen werden können, am 18.07.1991 durchgeführt worden.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Der vorläufige Bestand an ... wird als ...
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Beschlüsse und den öffentlichen Auslegungstermin am 18.07.1991 genehmigt. Die Beschlüsse sind am 18.07.1991 genehmigt.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.07.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist am 18.07.1991 genehmigt.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser 1. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.07.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Beschlüsse sind am 18.07.1991 genehmigt.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den zuständige Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 18.07.1991 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.1991 bestätigt.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit genehmigt.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung der 1. Änderung 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 erteilen ist, sind am 18.07.1991 bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Möglichkeit der Abänderung sowie die Rechtsmittel (§ 110 Abs. 2 BauGB) und weiter auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.07.1991 in Kraft getreten.
Mühl Rosin, der 18.07.91
Der Bürgermeister

GEMEINDE MÜHL ROSIN

UBERSICHTSKARTE 1:10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 SCHAULMEISTER SOLL 1. Änderung

GEMARKUNG : MÜHL ROSIN FLUR : 1

B 325