

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Inselfsee"

Gemeinde: Mühl Rosin
Gemarkung: Mühl Rosin
Flur: 1

Maßstab 1:500

Plangrundlage erstellt durch:

Dipl. Ing. Uwe Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm. Ing.
Auftrags-Nr. 94190
Friesoythe, den 26.05.1994
Hohenboitz, HN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Planungsbereichs (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verweisung: LIO 53
Erläuterung: LIO 53
Blatt: Mühl Rosin Blatt 6 von 9/91
bearbeitet vom MV Schwin

Die katastrale Bestandskarte wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der igerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der Katasterkarte im Maßstab 1:5000 erfolgt. Die Grenzpunkte sind im Katasterblatt 6 von 9/91 bearbeitet vom MV Schwin.

Der katastrale Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der igerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der Katasterkarte im Maßstab 1:5000 erfolgt. Die Grenzpunkte sind im Katasterblatt 6 von 9/91 bearbeitet vom MV Schwin.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 8) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während öffentlicher Zeilen ... erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

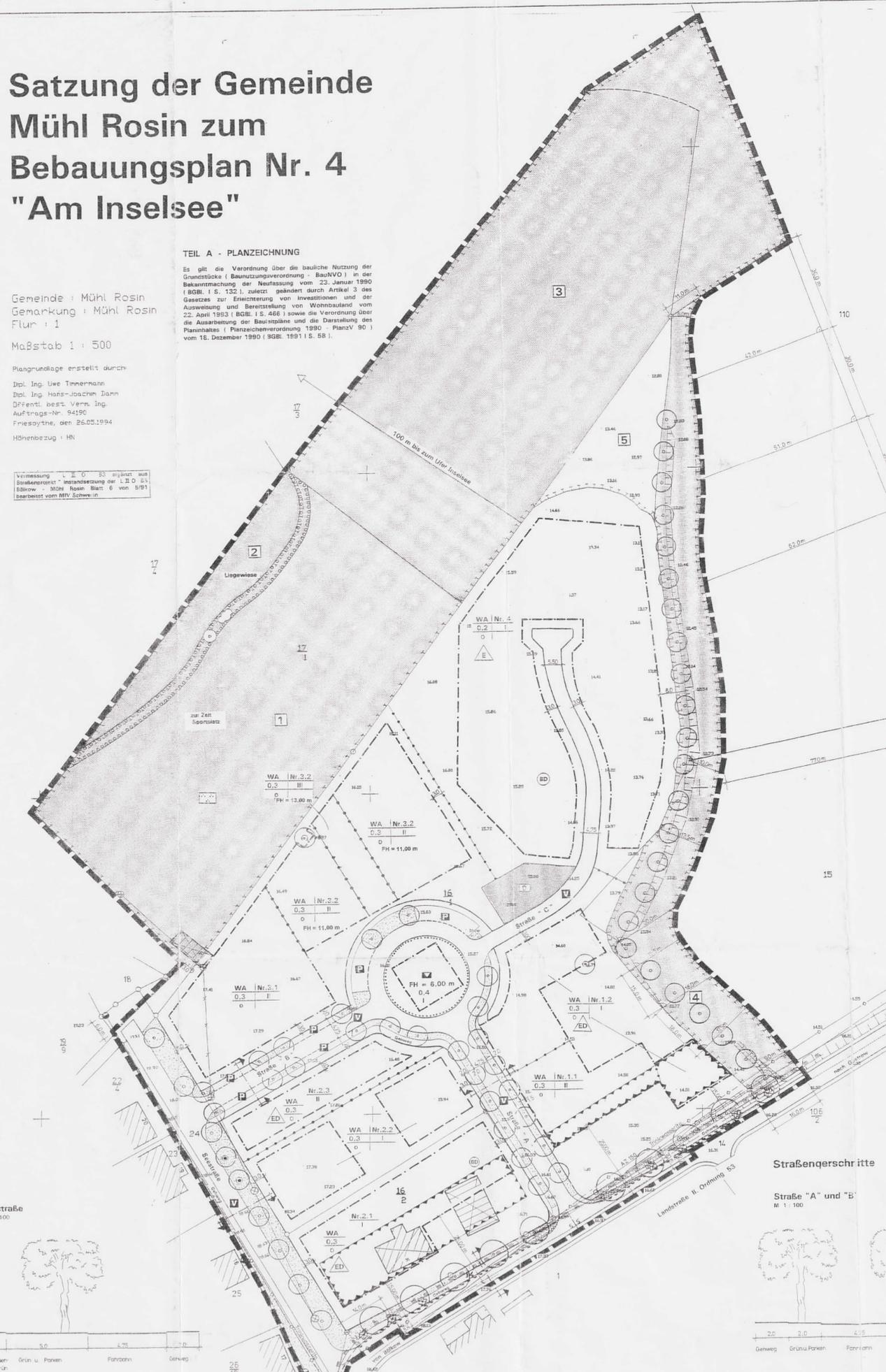
Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 3 BauGB durchgeführt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung am ... erteilt, die Hinweis sind beabsichtigt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

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 ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 248a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Mackelbau-Vorformen vom 26. April 1994 (GS Mackel-Vor-), Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde: Mühl Rosin
Der Bürgermeister: ...

Artenliste Nr. 1

Parkeanlage	Speeche	Solar Hochstamm	20-25 cm StU
Quercus robur	Speeche	Solar Hochstamm	20-25 cm StU
Alnus incana	Grüneiche	Solar Hochstamm	20-25 cm StU
Acer platanoides	Sitzbäume	Solar Hochstamm	20-25 cm StU

Artenliste Nr. 2

Bäume und Sträucher für Heckenanfertigung	Heckenrose	Sträuch 2 x v.	Hecke 2 x v., o.B.
Cornus alba	Heckenrose <td>Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td></td>	Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td>	Hecke 2 x v., o.B.
Rosa rugosa	Heckenrose <td>Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td></td>	Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td>	Hecke 2 x v., o.B.

Artenliste Nr. 3

Heckenrose	Sträuch 2 x v.	Hecke 2 x v., o.B.
Heckenrose <td>Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td></td>	Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td>	Hecke 2 x v., o.B.
Heckenrose <td>Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td></td>	Sträuch 2 x v. <td>Hecke 2 x v., o.B. </td>	Hecke 2 x v., o.B.

Hinweise:

1. Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III Inselfsee und im Landschaftsschutzgebiet „Inselfsee und Heideberg“.

2. Die Baumschulungen sind als offene Vegetationsflächen in einer Größe von mindestens 3 x 2 m anzulegen und gegen Überfluten zu sichern.

3. Zur Schonung von Insekten (Bruchwäldchen) sind im B-Plangebiet auszuweisung Naturdenkmal-Niederdruckflächen zu verwenden. (siehe sich auf die Schutzverordnung)

4. Ein Antrag auf Umverlegung der 0,4-kV-Freileitung ist an die WEMAG, Abt. Stromvertrieb Nord, Güstrow, Giesewitzer Chaussee, Tel. 039431 27 1230 zu stellen.

5. Der Baubeginn ist rechtzeitig mit dem zuständigen Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vor dem WEMAG bekanntzugeben. (siehe sich auf die Schutzverordnung)

6. Vor Erschließungsbeginn ist zu sichern, daß durch eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung des betroffenen Areals der überleitete Bodenzustand dokumentiert und geborgen wird.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, spätestens vier Wochen vor dem Baubeginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Baufräfte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell aufzufindende Funde gemäß § 11 DSchG (M-V) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

7. Ein Antrag auf Planung und Finanzierung aus vorliegender Planung herzuwendende Wasserversorgungsanlagen ist erst nach Bestätigung des Bebauungsplanes beim Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist von dem Verbandsmitgliedern des WAZ spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres vor dem Realisierungsjahr zu stellen.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 11-11 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
14 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 11-23 und 23 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 11-23 und 23 BauNVO
O Offene Bauweise
O Abweichende Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPAULANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Kulturellen für den Gemeinbedarf
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrstragen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche
Verkehrsmittelbereich
Ein- bzw. Ausstehen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausstehen

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Park
Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BauGB
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

ANPFLANZEN
Bäume
Erhaltung
Bäume
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Abnutzung, z. B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Bereiches der Nutzung innerhalb eines Baugruppen
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
unterschiedliche Leitung
Umgrünung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
Bodenkennlinie

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Nr. 22 Baublocknummer
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
klingel fortlaufende Flurstücksgrenze
Höhenpunkt
vorhandene Gebäude
abzubrechende Gebäude
abzubrechende Freizeitanlagen
Böschung
Sichtdreieck
abzubrechende Bäume
Nomenntierung der Grünflächen

Teil B - Text

1.1 Bauliche Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht bebauten Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und dem straßenseitigen Begrenzungslinien zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4,00 m Breite zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßengrenzbereichs Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4,00 m Breite zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind innerhalb des Straßengrenzbereichs entlang der Seestraße öffentliche Parkflächen zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird die Oberkante fertiger Erdgeschosßböden wie folgt über dem festgesetzten Punkt festgesetzt:

Gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BauGB sind für die Berechnung des festgesetzten Erdgeschosßhöhen und der Firsthöhe die Straßenebenen des dazugehörigen Straßenschnitts als Bezugspunkt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gilt für die Berechnung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Schnittberechnungen über 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnebene, nicht zulässig. Einzelbäume sind zulässig.

2 Anpflanz- und Erhaltungsbedarfe/Landschaftspflege

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind für die festgesetzten Einzelbäume standortgerechte, einheimische Laubbäume in Straßenbauqualität mit durchgehendem Laubwerk bei der Anpflanzung 3 x verpflanzt. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen.

LIO 53
Tilia cordata, Greenrose (Wunderflieder) oder Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' (Rudolfs) oder Sorbus aucuparia (Eberesche)

Die Pflanzung ist zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten, spätestens in der Planungsphase nach deren Beginn durchzuführen.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mindestens fünf Standortgerechte, einheimische Laubbäume mit durchgehendem Laubwerk bei der Anpflanzung 3 x verpflanzt. 12-14 cm Stammumfang empfindlicher (Balken- oder Hänge-Form) und wenig gelblich-schwärzlich. Die Pflanzung ist zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten, spätestens in der Planungsphase nach deren Beginn durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen im Baublock Nr. 4 zwischen Baugrenze und Straßengrenze der Straße „C“ pro Grundstück mindestens ein Baum entsprechend der Artenliste Nr. 2 zu pflanzen, spätestens bis zum Beginn der Bauarbeiten.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen Nr. 5 sind mindestens fünf standortgerechte, einheimische Laubbäume mit durchgehendem Laubwerk bei der Anpflanzung 3 x verpflanzt. 12-14 cm Stammumfang empfindlicher (Balken- oder Hänge-Form) und wenig gelblich-schwärzlich. Die Pflanzung ist zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten, spätestens in der Planungsphase nach deren Beginn durchzuführen.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln untersagt.

Das unversickernde Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf den Grundstücken zu verbleiben.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b mindestens zu 60 % als Grünfläche zu gestalten.

Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO - Öffentliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Fassaden sind nur mit roten Ziegeln oder farbigen (hellmatt) verputzten Putzflächen auszuführen. Die Verkleidung der Balkenrisse mit Holz ist zulässig bei geschützten Stellen.

Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppeldächer mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad auszuführen. Für die Dachneigung sind nur rote bis rötliche Dachziegel oder Steine zu verwenden.

Dachaufbauten sind nur als Zwerghäuser oder Schuppen zulässig. Die gesamte Breite der Giebeln einer Dachfläche darf nicht mehr als 1/2 der Traufhöhe betragen.

Dachflächenneigung über 0,5 m² Fläche und Dachneigung sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Schutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzbinden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusetzen.

Oberrandige Gas- und Ölbehälter sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Einrichtungen zum Straßenraum sind als Heckenanfertigungen oder als Holzzaune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Hecken sind anzulegen.

Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zäune, Zaunflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigen Aufbauten (Stein-, wasserbaumstämme, Decke, Rasengittersteine oder breittufige verriegelte Plaster) herzustellen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (S. 6, BImSchG)

Für sämtliche Wohngebäude in dem gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Fenster in dem zur Böllower Chaussee (Räumele) orientierten Gebäudeteil entsprechend DIN 4109 - Lärmuntersuchungsstelle F mit einem maximalen Schalldruck von 45 dB(A) zu realisieren.

Übersichtsplan M 1:10 000

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Inselfsee"

M. 1:500
Dezember 1994