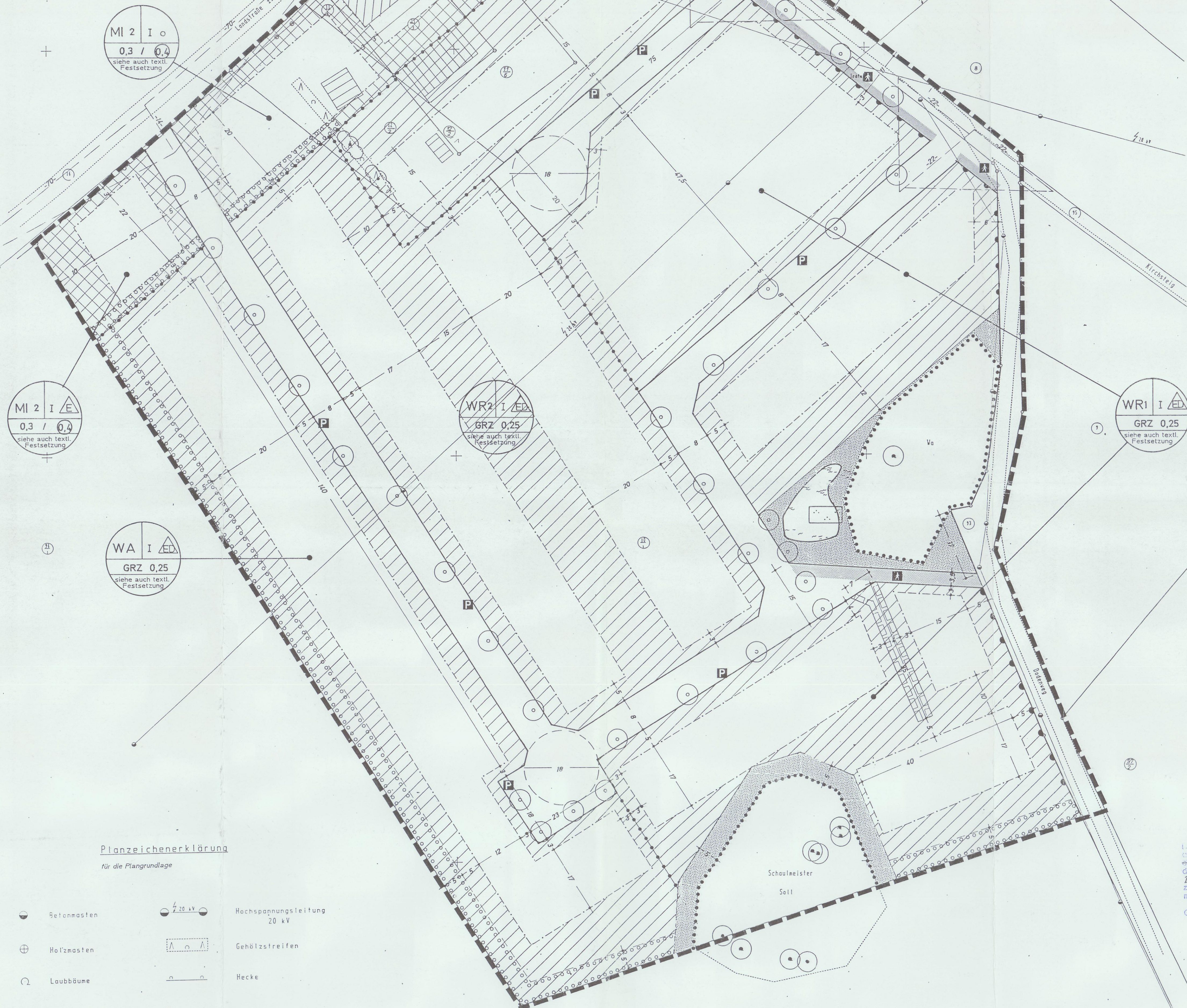


Gemeinde+
Gemarkung : Mühl Rosin
Flur : 1
Maßstab : 1:500

Plangrundlage erstellt durch:

Dipl. Ing. Uve Timmermann
Dipl. Ing. Hans-Joachim Damm
Öffentl. best. Verm. Ing.
Az. 91697
Friesoythe, den 17.01.1992

Vervielfältigungserlaubnis erteilt!



Planzeichenerklärung
für die Plangrundlage

- Reinweg
- Hochspannungsleitung 20 kV
- Heizkasten
- Gehölzstreifen
- Loudbäume
- Hecke

In Übereinstimmung der Vorarbeiten
wurde der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Mühl Rosin
Bebauungsplan Nr. 1, Schaulmeister Soll
mit dem Original wird hiermit beglaubigt
Gütersloh, den 16.04.1992
Amt Gütersloh-Landkreis
Verwaltungsamt
Im Auftrage
H. Schick

Architekt u. Stadtplaner -VGA-
Dipl. Ing. Peter Bräutigam

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHL ROSIN
Bebauungsplan Nr. 1 » SCHAULMEISTER SOLL «

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 in Verbindung mit
der Bauutzungsverordnung 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)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse (z.Bsp.: 1)
- 0,25 Grundflächenzahl - GRZ (z.Bsp.: 0,25)
- 0,6 Geschöflächenzahl (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
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen
- Sichtdreieck (s. auch textl. Festsetz.)

8. nachrichtliche Übernahme

(s. Planzeichenerklärung für die Plangrundlage)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (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.3 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
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (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
- Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) zulässig: §2 Abs.2 Nr.1 nur Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, und Abs.3 Nr.1
- Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach den Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (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
- Im MI 1 und MI 2 sind Videotheken, Spielhallen, Sexshops und Discotheken als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig
- Im MI 1 und MI 2 ist die zulässige Geschöflächenzahl festgesetzt für alle Vollgeschosse und für die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppendäume und einschl. ihrer Umfassungswände
- Im WA, WS, WR 1 und WR 2 ist die zulässige Geschöflächenzahl gleich der Grundflächenzahl. Die zulässige Geschöflächenzahl ist nur für Vollgeschosse festgesetzt
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt
- Anpflanzungen sind innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,80m und 2,50m über nächstgelegener Fahrbahnoberkante nicht zulässig
- 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 Baulinien wie Erkervorsprünge, Treppendäume und ähnlich sind nach §23 Abs.3 Satz 3 ausnahmsweise bis zu 4,00 m Breite und bis zu 1,00 m Tiefe in den Flächen nach Satz 1 zulässig
- 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 Kanalbauabtragssatzung wird verwiesen)
- Für die Baugruben WA, WS, WR 1, WR 2 und MI 2 sind Grundstücksgrößen mit weniger als 600 m² Grundfläche nicht zulässig
- 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:
- An der westlichen Grenze des Bebauungsplanes zum Flurstück 94/1 sind zum freien Landschaftsraum ausgerichtete Dachflächen 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 Straßenniveau ab, so ist die zulässige Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern
 - aus Solarzellen oder ähnlichen zur Sonnenenergienutzung bestimmten Anlagen (auch in Teilen) nicht zulässig
 - Dachflächenfenster, Wintergärten u. versetzte Satteldächer sind in den Wohngebieten WA, WS, WR 1 und WR 2 zulässig. Vorschriften über die Detailspezifikationen nach §2, Ziff. 2.2-2.8 (Außenwand < vergl. Pkt. d.1.; Fenster; Türen u. Tore; Markisen u. Carports; Rollläden), sind nur im MI 1 u. MI 2 anzuwenden
 - Ausnahmsweise sind Dachgauben bis 2/3 der Dachflächenbreite und Dachgauben als Glaswerk allgemein zulässig
 - Als Fassadenmaterial ist rotes und rotbraunes Ziegelmauerwerk oder Strukturputz in hellen weissen und weissen Farbönen zulässig. Holzverkleidungen des Giebelbereichs und sonstiger kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkkassaden können unter Beachtung der Anforderungen aus §1-5 der Gestaltungssatzung zugelassen werden
- Nr.3 Ergänzend zu Nr.1 wird folgendes festgesetzt:
- 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 Gehölzpflanzen: Hartriegel, Holunder, Weidhorn, Felsenbirne, Haselnuß, einfacher Flieder, Pfaffenhütchen, Wildrosen und Brombeeren
 - 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
 - Für Einfriedungen aus lebenden Hecken sollen vorrangig folgende Gehölze geplant werden:
Rotbuche, auch Hainbuche, Feldahorn, Weidhorn; ausnahmsweise auch Liguster, Eibe (Taxus) und Ilex; als Heiwachsende Hecken auch Wildrosen und Blütengehölzearten wie z.Bsp. Flieder
- Nr.4 Im Wohngebiet WA, WS, WR 1 und WR 2 dürfen Nadelgehölze, insbesondere Tanne, Kiefer, Fichte, Douglasie, Lärche und Lebensbaum nicht mehr als 10% der entsprechenden Baum- und Struchtanteile erfassen. Dagegen ist die Anpflanzung eines sog. "Hausbaums" wünschenswert. Neben der in Nr.3a genannten Bäume sind vor allem Linden, Kastanien, Rötiden 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 08.12.1990 (BGBl. I S.2553), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I S.2593), hat die Gemeindevertretung dieses Bebauungsplan Nr. 1 (bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)) einschl. der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Mühl Rosin, den 14.10.1992
(Siegelabdruck)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.1991. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstisch vom 25.09.1991, bis zum 30.09.1991, in der Gemeindeverwaltung erfolgt.
- Die für die Baumaßnahme und Landschaftung zuständige Stelle ist gemäß §24 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauZVO betitelt worden.
- Die schriftliche Bürgerbeteiligung nach §10 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 20.10.1992, durchgeführt worden. Auf Wunsch der Gemeindevertretung vom 20.10.1992, nach §10 Abs.2 BauGB öffentlich ausgetragen. Die öffentliche Auslegung ist am 20.10.1992, bis zum 20.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt.
- Die von der Planung für die Bürgerbeteiligung festgesetzte Frist ist mit Schreiben vom 21.09.1992, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.09.1992, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.09.1992, bis zum 15.10.1992, während künftiger Zeit der Öffentlichkeit ausgetragen. Die öffentliche Auslegung ist am 25.09.1992, bis zum 15.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist am 25.09.1992, bis zum 15.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist am 25.09.1992, bis zum 15.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt.
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Lageverzeichnisses und weisen die stichhaltigsten bautechnischen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.10.1992). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Diese Änderung ist in der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, sowie der Begründung, in die aufgenommen worden. Die Änderung ist am 14.10.1992, während künftiger Zeit der Öffentlichkeit ausgetragen. Die öffentliche Auslegung ist am 14.10.1992, bis zum 14.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist am 14.10.1992, bis zum 14.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist am 14.10.1992, bis zum 14.10.1992, in der Gemeindeverwaltung erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.10.1992, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

GEMEINDE MÜHL ROSIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 1
SCHAULMEISTER SOLL

GEMARKUNG : MÜHL ROSIN FLUR : 1

8324