# Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet " Gut Bölkow "

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... erfolgt.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 08.09.2009 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 08.09.2009 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.02.09 durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 08.09.2009 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 27.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 08.09.2009 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.07.2009 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung bestimmt und zur Auslegung bestimmt.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 08.09.2009 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.09.09 bis zum 22.10.09 während folgender Zeiten:
   Mo 08.00 - 12.00 Uhr
   Di 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
   Mi 08.00 - 12.00 Uhr
   Do 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
   Fr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.09.2009 ins Amtsblatt für ortsüblich bekanntgemacht worden.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 08.09.2009 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.03.2009 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: 3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Güstrow, 1.Sept. 2009
   Landkreis Güstrow
   Der Landrat
   Katasteramt Güstrow, Postfach 1455, 18264 Güstrow, Tel.: 03943 / 75 52 31, Fax: 75 62 80
   Siegelabdruck — Katasteramt und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.02.10 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, 09.02.2010 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.10 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.10 gebilligt.

   GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS GÜSTROW — Mühl Rosin, ..... — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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

    Mühl Rosin, .....
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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

    Mühl Rosin, .....
    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

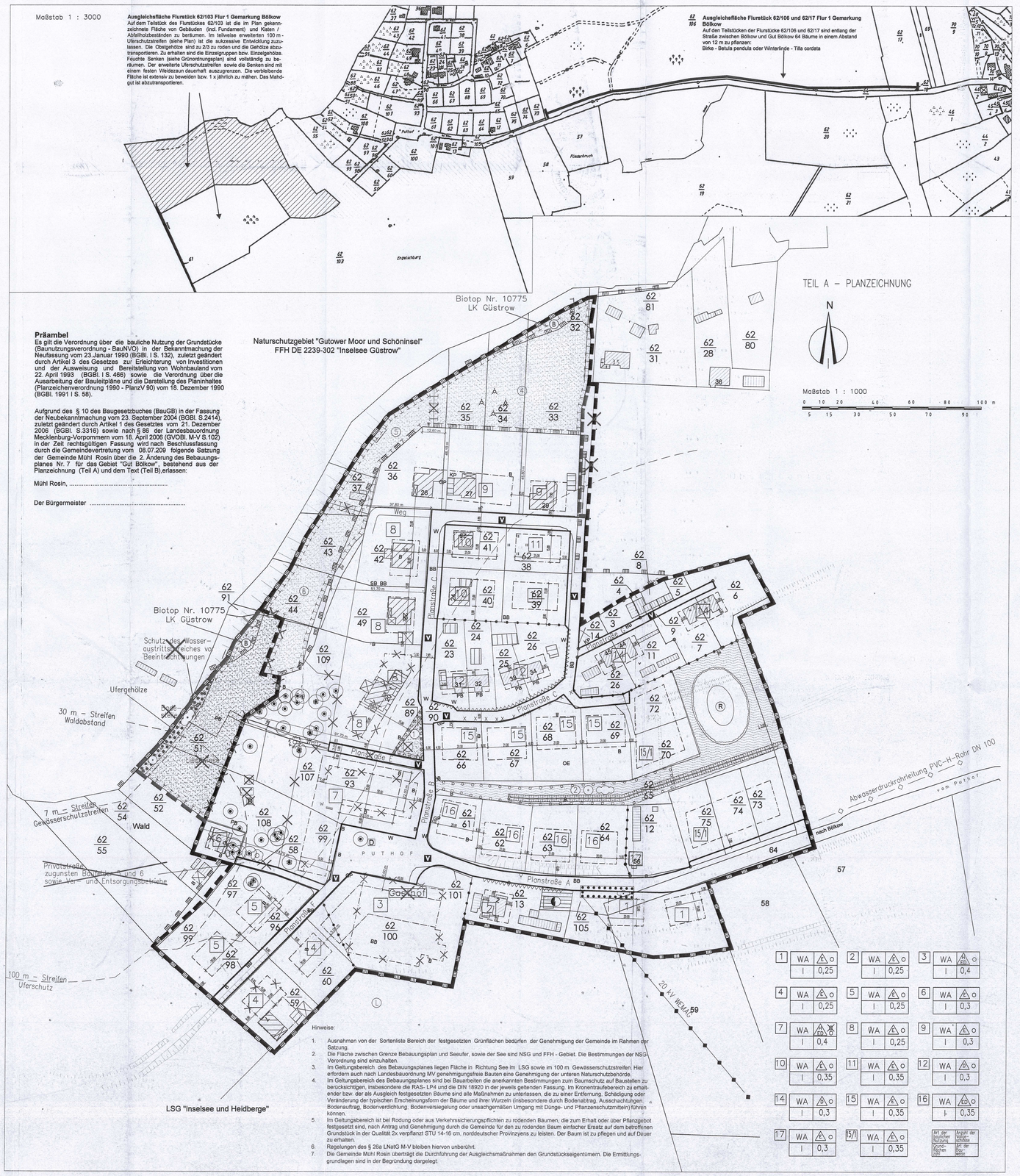
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit am 11.02.2010 ausgefertigt.

    GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS ROSTOCK — Mühl Rosin, 1.6.2012 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die 2. 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 erhalten ist, sind am 2.06.2012 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist mit Ablauf des 13.05.2012 in Kraft getreten.

    GEMEINDE MÜHL ROSIN LANDKREIS ROSTOCK — Mühl Rosin, 1.6.2012 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister




### Präambel

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S.3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.07.2009 folgende Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "Gut Bölkow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),erlassen:

Mühl Rosin, .....

Der Bürgermeister .....

### TEIL A – PLANZEICHNUNG

N

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100 m
5 15 30 50 70 90

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | WA / I / 0,25 | 2 | WA / I / 0,25 |
| 3 | WA / I / 0,4 | 4 | WA / I / 0,25 |
| 5 | WA / I / 0,25 | 6 | WA / I / 0,3 |
| 7 | WA / I / 0,4 | 8 | WA / I / 0,25 |
| 9 | WA / I / 0,3 | 10 | WA / I / 0,35 |
| 11 | WA / I / 0,35 | 12 | WA / I / 0,3 |
| 14 | WA / I / 0,3 | 15 | WA / I / 0,35 |
| 16 | WA / I / 0,35 | 17 | WA / I / 0,3 |
| 15/1 | WA / I / 0,35 | | |

Art der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) — Anzahl der Vollgeschosse (Grundflächenzahl) — Art der Bauweise

Hinweise:

1. Ausnahmen von der Sortenliste Bereich der festgesetzten Grünflächen bedürfen der Genehmigung der Gemeinde im Rahmen der Satzung.
2. Die Fläche zwischen Grenze Bebauungsplan und Seeufer, sowie der See sind NSG und FFH - Gebiet. Die Bestimmungen der NSG Verordnung sind einzuhalten.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Fläche in Richtung See im LSG sowie im 100 m Gewässerschutzstreifen. Hier erfordern auch nach Landesbauordnung MV genehmigungsfreie Bauten eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen, insbesondere die RAS- LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Im Kronentraufebereich zu erhaltender bzw. der als Ausgleich festgesetzten Bäume sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln (insbesondere durch Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung oder unsachgemäßen Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) führen können.
5. Im Geltungsbereich ist bei Rodung oder aus Verkehrssicherungspflichten zu rodenden Bäumen, die zum Erhalt oder über Pflanzgebot festgesetzt sind, nach Antrag und Genehmigung durch die Gemeinde für den zu rodenden Baum einfacher Ersatz auf dem betroffenen Grundstück in der Qualität 2x verpflanzt STU 14-16 cm, nordsdeutscher Provinzgrens zu leisten. Der Baum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
6. Regelungen des § 26a LNatG M-V bleiben hiervon unberührt.
7. Die Gemeinde Mühl Rosin überträgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen den Grundstückseigentümern. Die Ermittlungsgrundlagen sind in der Begründung dargelegt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1–11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (Paragr. 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr.Paragr. 22 und 23 BauNVO)

- O — Offene Bauweise
- ~~Abweichende Bauweise~~
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. L.Nr. 11, BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
- öffentliche Grünfläche /private Grünfläche
- Dauerkleingärten

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- (R) — Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Erhaltung
  - Bäume
- Ziergehölze (Sonderzeichen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Gasthof — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gestaltung gekennzeichnet wird (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- unterirdische / oberirdische — Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Denkmal
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet (Stand April 2001)
- B — Biotop

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 62/90 — Flurstücksnummer
- x 19,22 — Höhenpunkt
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene sonstige Gebäude
- Rückbau
- 3m — Bemaßung
- Böschung
- nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume
- 12 — Numerierung der Baufelder
- 12 — Numerierung der Grünflächen
- entfallender Weg

Die rot markierten Darstellungen und Texte stellen die 2. Änderung dar

**TEIL B - TEXT** In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

**1. BAULICHE NUTZUNG**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

~~1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind auf der als „Gasthof" festgesetzten Fläche nur ein Landgasthof und Ferienappartments zulässig.~~

~~1.4 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist für die im Baufeld 7 festgesetzte abweichende Bauweise die Bebauung der rechtwinklig zueinanderstehenden Baufelder ohne Grenzabstand zulässig.~~

1.5 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ~~sind~~ wird die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 zwischen hinterer Baugrenze und der seeseitig orientierten Grundstücksgrenzen auf den seeseitig orientierten überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der jeweiligen seeseitig orientierten Baugrenze bis zur LSG-Grenze/Waldabstandsgrenze) ~~zulässig~~ eingeschränkt. Auf diesen Flächen sind eingeschossige Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² je Grundstück und einer max. Firsthöhe von 3,50 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist OK gewachsener Boden an dem Standort der geplanten baulichen Anlage.

1.6 Gemäß § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zulässig.

1.7 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse beim Ausbau des Dachgeschosses um höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist in den Baufeldern 1, 2, 4, 5, 8, 16 und 17 eine Mindestgrundstücksbreite von 30,00 m, in den Baufeldern 10, 11 und 15 eine Mindestgrundstücksbreite von 25,00 m bezogen auf die dazugehörige Erschließungsstraße nachzuweisen. Eckgrundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind im Baufeld 9 nur Grundstücke größer als 900 m² zulässig. In den übrigen Baufeldern sind Grundstücke von mindestens 700 m² bis maximal 1.800 m² zulässig.

1.10 Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 2, des Straßenbegleitgrüns sowie der Gehwege Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite zulässig.

**2. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE**

2.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte öffentliche private Grünfläche Nr. 1 ist ~~mit Gebrauchsrasen (Kräuterrasen (RSM 2.4) anzulegen. Es sind insgesamt mind. 5 Stück einheimische Laubbäume (Birke - Betula pendula; 3 x v. I Hst., STU 10 - 12 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.~~ landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche Nr. 2, die landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist, ist mit einheimischen Laubsträuchern (20 % Flächendeckung) unregelmäßig zu bepflanzen (Gehölzarten siehe Pflanzliste Nr. 1) und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist - abzüglich des Grabens -als extensiv genutzte Blumenwiese (RSM 7.1.2) auszubilden. Der Bereich der Frischwiese (abzüglich Graben) ist im Bestand zu erhalten. Die Führung eines offenen Grabens ist in die Grünfläche zu integrieren. Ein Bewirtschaftungsstreifen (Fahrgasse 3,50 m Breite, unbefestigt) ist zulässig.

~~2.3 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche Nr. 1 ist im ehemaligen Park bis zum Vorliegen eines Parkpflegekonzeptes der Parkbestand und die Vegetationsstruktur auf Dauer zu erhalten. Danach gilt das Parkpflegekonzept als bindend. Die Einordnung der Badestelle mit 1.000 m² Liegewiese (4 Gehnitte pro Jahr) und eines 2,0 m breiten Brachsonderweges ist dabei stattfaft. (Planstraße „E" - Badestelle).~~

~~2.4 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche Nr. 4 (Holunder-Brennnesselflur) ist diese im Bestand zu erhalten.~~

~~2.5 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 5 hat bis zum 2002 (2005) Bestandsschutz. Danach ist eine aus dem Bestand und mit Zusatzpassagen RSM 7.1.2 zur Obstwiese mit mind. 10 Stück Hochstammobst entsprechend Pflanzliste Nr. 3 (STU 7 - 8 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Obstsortenwahl pro Sorte darf zwei 2 Stück nicht überschreiten.~~

2.6 Das gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken beim Baufeld 15/1 (Speicher / Retentionsbecken) ist in seinem Muldenbereich und Baumbereich naturnah zu gestalten. Die naturnahe Ausbildung der Gräben und Mulden umfasst die Ausbildung flacher Böschungen mit wechselnden Böschungsneigungen sowie wechselnden Sohlbreiten und -tiefen und Pflanzungen (entsprechend Pflanzliste Nr. 2). Die verbleibenden Flächen sind im Bestand (Sukzession) zu erhalten.

~~2.7 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 6 ist der freien Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind mindestens 5 Gruppen mit 3 Stück Heistern (H 125 - 150 cm) - Eiche, Esche, Hainbuche - sowie 5 Stück Sträuchern (leichte Sträucher, vorpflanzt, H 60 - 100 cm) - Kreuzdorn, Hundsrose, Purpur-Weide - zu pflanzen. Es ist eine Wegeverbindung mit 3,0 m Breite von der Planstraße „C" zur Badestelle als Brachsand stattfaft. Entlang des Weges sind mind. 10 Stück einheimische Laubbäume (STU 14-16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. In einer Breite von 2 m ist beidseitig des Weges eine maximal 3malige Mahd zulässig.~~

~~2.8 Im Baublock Nr. 7 ist in den Hausgärten im Bereich des ehemaligen Gutsparks der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche mit max. 5 Schnitten jährlich zu unterhalten, eine Vorsiegelung ist nicht stattfaft. Die Grundstücke sind mit einer Hainbuchenhecke (max. Höhe 1,00 m) zum Park abzugrenzen. Zwischen den Grundstücken ist ebenfalls eine Hainbuchenhecke (max. Höhe 0,80 m) stattfaft. Eine Pforte zum Park ist nur in Hecke (max. Breite 1,50 m, max. Höhe 1,00 m) stattfaft. Beltärgehölze (max. 5 Stück Laubholz) sind pro Grundstück der Baublocks stattfaft.~~

2.9 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (zum Fließerbruch) des Baufeldes 15.1 ist eine einreihige Hecke in 3 m Breite entsprechend Pflanzliste Nr. 1 als Ausgleich für die zu rodenden Ziergehölzhecke an der Planstraße „C" anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

2.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Zufahrten, Parkstellflächen und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

~~2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Baublock 8 je Grundstück an der westlichen Grundstücksgrenze mind. 3 Stück Hochstammobst entsprechend Pflanzliste Nr. 3 (STU 12 - 14 cm) oder standortgerechte, einheimische Laubbäume (STU 14 - 16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.~~

2.12 In der Gemarkung Bölkow, Flur 1, Flurstücke 62/108, 62/107, 62/51, 62/90, 62/109, 62/91, 62/44, 62/43, 62/37,62/36, 62/35, 62/34, 62/33 ( jeweils auch the. ) sind auf 12 816.40 m² die Grünflächen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünflächen 4-6 und ehemalige Liegewiese) aus dem jetzigen Bestand in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Eine Mahd der Flächen ist zu Pflegezwecken bis zu maximal dreimal jährlich zulässig. Ein intensiv gemähter Pfad von ca. 1m Breite ist je Grundstück stattfaft. Mineralische Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der anzulegenden Streuobstwiese nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind 61 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen entsprechend Liste in der Begründung zu verwenden.
Die Verteilung (gerechnet auf durchschnittlich 14x14m = ca. 200 m² = 1 Baum) erfolgt entsprechend des Anteils der Grünflächen pro Flurstück, die Anzahl wird immer aufgerundet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück 62/108 | anteilig | 1.081,0 m² | 6 St |
| Flurstück 62/107 | anteilig | 162,8 m² | 1 St |
| Flurstück 62/51 | anteilig | 700,0 m² | 4 St |
| Flurstück 62/90 | anteilig | 30,0 m² | Weg |
| Flurstück 62/109 | anteilig | 2.308,0 m² | 12 St |
| Flurstück 62/91 | anteilig | 30,5 m² | Keilstück |
| Flurstück 62/44 | anteilig | 783,5 m² | 4 St |
| Flurstück 62/43 | anteilig | 857,0 m² | 5 St |
| Flurstück 62/37 | anteilig | 481,5 m² | 3 St |
| Flurstück 62/36 | anteilig | 991,9 m² | 5 St |
| Flurstück 62/35 | anteilig | 744,2 m² | 4 St |
| Flurstück 62/34 | anteilig | 1.041,7 m² | 6 St |
| Flurstück 62/33 | anteilig | 2.086,8 m² | 11 St |

**3. GESTALTUNG GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

3.1 Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteln-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendächer mit einer Neigung von 40 bis 50° bei Walmdächern eine Neigung von 25° bis 50°, auszuführen. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder -steine und Reed zulässig. Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.

3.2 Gaupen müssen vom Ortgang mindestens 1,00 m und von der Traufe mindestens 0,50 m Abstand haben. Dachaufbauten von Doppelhäusern sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.

3.3 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur mit roten Ziegeln oder hellen pastellfarbenen Putzflächen auszuführen. Die Verkleidung der Giebeldreiecke mit Holz ist zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.

3.4 Überdachungen von Hauseingängen sind nur in den für das Dach und die Fassade des Hauptgebäudes verwendeten Materialien und in Holz zulässig.

3.5 Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nur als Natursteintrockenmauer mit begrünter Mauerkrone in max. 1 m Höhe zulässig.

3.6 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

3.7 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

| | |
|---|---|
| **Rechtskraft:** | |
| genehmigungsfähige Planfassung: | Juli 2009 |
| Entwurf: | April 2009 |
| Vorentwurf: | |
| **Planungsstand** | **Datum:** |

## Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "Gut Bölkow"

| Kartengrundlage: | | Auftragnehmer: |
|---|---|---|
| ÖbVI Vermessungsbüro Peck Wagner · Bunner Weide | Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Güstrow vom 18.03.2009 Gemarkung: 13180/1 / Bölkow; Flur 1 Maßstab: ca. : 1 : 3000 ergänzt durch Luftbilder | |
| Maßstab: 1 : 1000 | | Zeichner: |