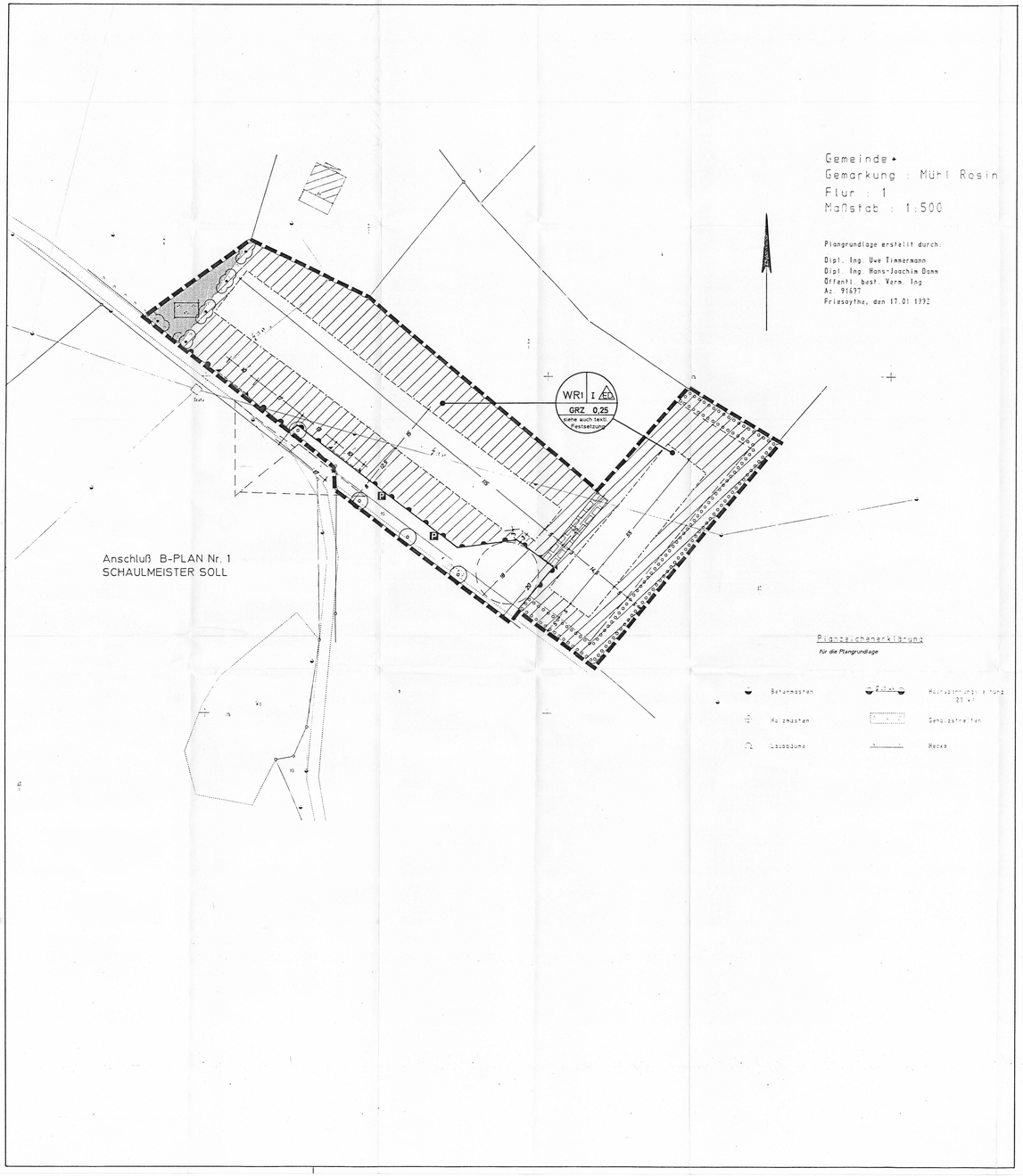

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHL ROSIN

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

A — 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

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.

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 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 u. Wintergärten sind in den Wohngebieten WR 1 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 15% der entsprechenden Baum- und Straucharteile erfassen.
Dagegen ist die Anpflanzung eines sog. "Hausbaum" wünschenswert. Neben der in Nr.3a genannten Bäume sind vor allem Linden, Kastanien, Roßdorn 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 dieses Bebauungsplan Nr. 2 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Mühl Rosin, der _____

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.10.199... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 3.10.199... bis zum 19.10.199.. / durch Abdruck in der _____ am _____ erfolgt.

Mühl Rosin, der 21.10.199

gez. Dr. BUCHHOLZ

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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 21.10.1991

gez. Dr. BUCHHOLZ

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 10.10.199... durchgeführt worden. / ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ ist nach §3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Mühl Rosin, der 21.10.1991

gez. Dr. BUCHHOLZ

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die von der Planfassung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mühl Rosin, der 21.10.1991

gez. Dr. BUCHHOLZ

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.10.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mühl Rosin, der 21.10.1991

gez. Dr. BUCHHOLZ

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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 _____ bis zum _____ während folgender Zeit _____ 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 _____ bis zum _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühl Rosin, der _____

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom _____). 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) Öffentl. best. Verm.-Ing.

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

Mühl Rosin, der _____

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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 für 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.

Mühl Rosin, der _____

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Mühl Rosin, der _____

(Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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 satzungsänderndem 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

GEMEINDE MÜHL ROSIN

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
KIRCHSTEIG

GEMARKUNG : MÜHL ROSIN FLUR : 1