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 .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in ...., am.. erfolgt.

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 2. Äbderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten:

   Mo 08.30 - 12.00 Uhr
   Di 08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
   Mi 08.30 - 12.00 Uhr
   Do 08.30 - 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 .... in ...., ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfollgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Güstrow, ...

   ....
   Siegelabdruck Katasteramt und
   Vermessungsamt

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

   Mühl Rosin, ...

   ....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

   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 .... ausgefertigt.

    Mühl Rosin, ...

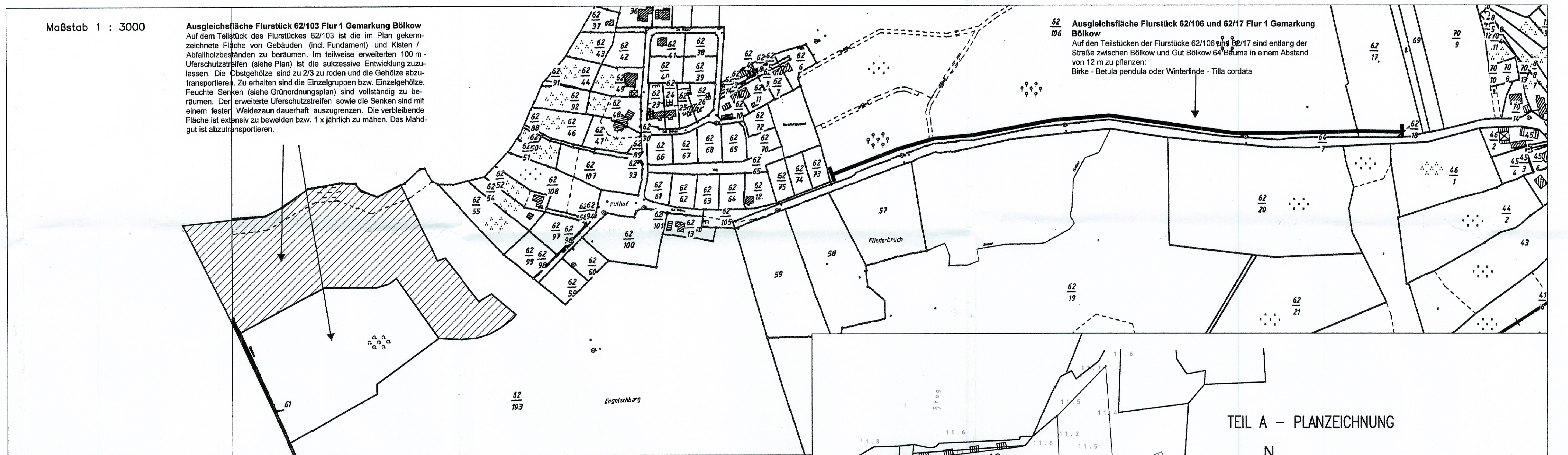
    ....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

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 .... durch Veröffentlichung in ...., 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 .... in Kraft getreten.

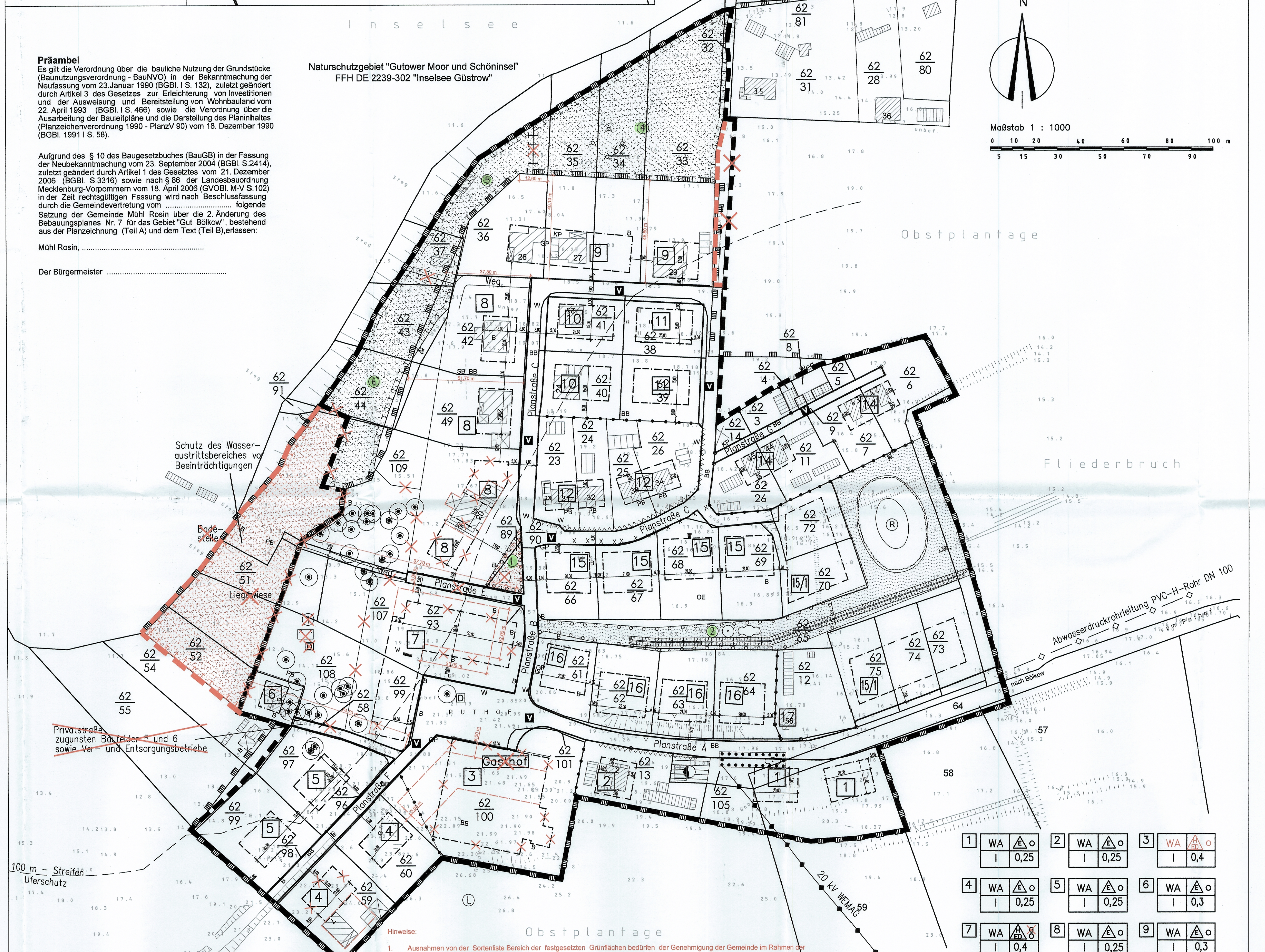
    Mühl Rosin, ...

    ....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister



Ausgleichsfläche Flurstück 62/103 Flur 1 Gemarkung Bölkow
Auf dem Teilstück des Flurstückes 62/103 ist die im Plan gekennzeichnete Fläche von Gebäuden (incl. Fundament) und Kisten / Abfallholzbeständen zu beräumen. Im teilweise erweiterten 100 m - Uferschutzstreifen (siehe Plan) ist die sukzessive Entwicklung zuzulassen. Die Obstgehölze sind zu 2/3 zu roden und die Gehölze abzutransportieren. Zu erhalten sind die Einzelgruppen bzw. Einzelgehölze. Feuchte Senken (siehe Grünordnungsplan) sind vollständig zu beräumen. Der erweiterte Uferschutzstreifen sowie die Senken sind mit einem festen Weidezaun dauerhaft auszugrenzen. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu beweiden bzw. 1 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Ausgleichsfläche Flurstück 62/106 und 62/17 Flur 1 Gemarkung Bölkow
Auf den Teilstücken der Flurstücke 62/106 und 62/17 sind entlang der Straße zwischen Bölkow und Gut Bölkow 64 Bäume in einem Abstand von 12 m zu pflanzen:
Birke - Betula pendula oder Winterlinde - Tilla cordata


TEIL A – PLANZEICHNUNG
N
Maßstab 1 : 1000
0 10 20 40 60 80 100 m
Naturschutzgebiet "Gutower Moor und Schöninsel"
FFH DE 2239-302 "Inselsee Güstrow"
Inselsee
Obstplantage
Fliederbruch
Schutz des Wasseraustrittsbereiches vor Beeinträchtigungen
Badestelle
Liegewiese
Weg
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Planstraße F
Gasthof
PUTHOF
Abwasserdruckrohrleitung PVC-H-Rohr DN 100
nach Bölkow
Privatstraße zugunsten Baufelder 5 und 6 sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe
100 m - Streifen Uferschutz
20 kV WEMAG
LSG "Inselsee und Heidberge"
Obstplantage

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 Gesetztes 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 .... 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 ....

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, norddeutscher Provinzyens 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.

1	WA	△E o	I	0,25
2	WA	△E o	I	0,25
3	WA	△H/ED o	I	0,4
4	WA	△E o	I	0,25
5	WA	△E o	I	0,25
6	WA	△E o	I	0,3
7	WA	△H/ED ~~a~~ o	I	0,4
8	WA	△E o	I	0,25
9	WA	△E o	I	0,3
10	WA	△E o	I	0,35
11	WA	△E o	I	0,35
12	WA	△D o	I	0,3
14	WA	△D o	I	0,3
15	WA	△E o	I	0,35
16	WA	△ED o	I	0,35
17	WA	△E o	I	0,3
15/1	WA	△E o	I	0,35
	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Art der Bauweise

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
~~a 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. 1 Nr. 11 BauGB)

☐ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich
P 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
~~Parkanlage~~

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

Ⓡ 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. 25a 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 Gründe erforderlich 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

2 ~~D Denkmal~~

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

Ⓛ Landschaftsschutzgebiet (Stand April 2001)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Flurstücksgrenze
62/3 Flurstücksnummer
x19,22 Höhenpunkt
▨ vorhandene Wohngebäude
▥ vorhandene sonstige Gebäude
☒ Rückbau
3m Bemaßung
Böschung
⊗ abzunehmender Baum / abzunehmende Hecke
12 Numerierung der Baufelder
⑫ Numerierung der Grünflächen
entfallender Weg

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 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~zwischen hinterer Baugrenze und den seeseitig orientierten Grundstücksgrenzen~~ auf den seeseitig orientierten überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der seeseitig orientierten Baugrenze bis zur LSG-Grenze) in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² je Grundstück zulässig.

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., Hst., StU 16 - 18 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 Schnitte pro Jahr) und eines 2,0 m breiten Brechsandweges ist dabei statthaft (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 sie aus dem Bestand und mit Zusatzansaat 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 Stückzahl pro Sorte darf eweils 2 Stck. 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 Stck. Heistern (H. 125 - 150 cm) - Eiche, Esche, Hainbuche - sowie 5 Stck. Sträuchern (leichte Sträucher, verpflanzt, H 60 - 100 cm) - Kreuzdorn, Hundsrose, Purpur- Weide - zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ein weg mit 2,20 m Breite von der Planstraße „C" zur Badestelle ist in Brechsand statthaft. 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 Versiegelung ist nicht statthaft. 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 cm) statthaft. Eine Pforte zum Park ist nur in Holz (max. Breite 1,50 m, max. Höhe 1,00 m) statthaft. Soltärgehölze (max. 5 Stück Laubholz) sind pro Grundstück der Baublöcke statthaft.~~

2.9 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (zum Fliederbruch) 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 62/52, 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 tlw.) sind auf 13.696,4 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 statthaft. Mineralische Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der anzulegenden Streuobstwiese nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind 66 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 62/52	anteilig	880,0 m²	5 St
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 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendächer mit einer Neigung von 40 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.

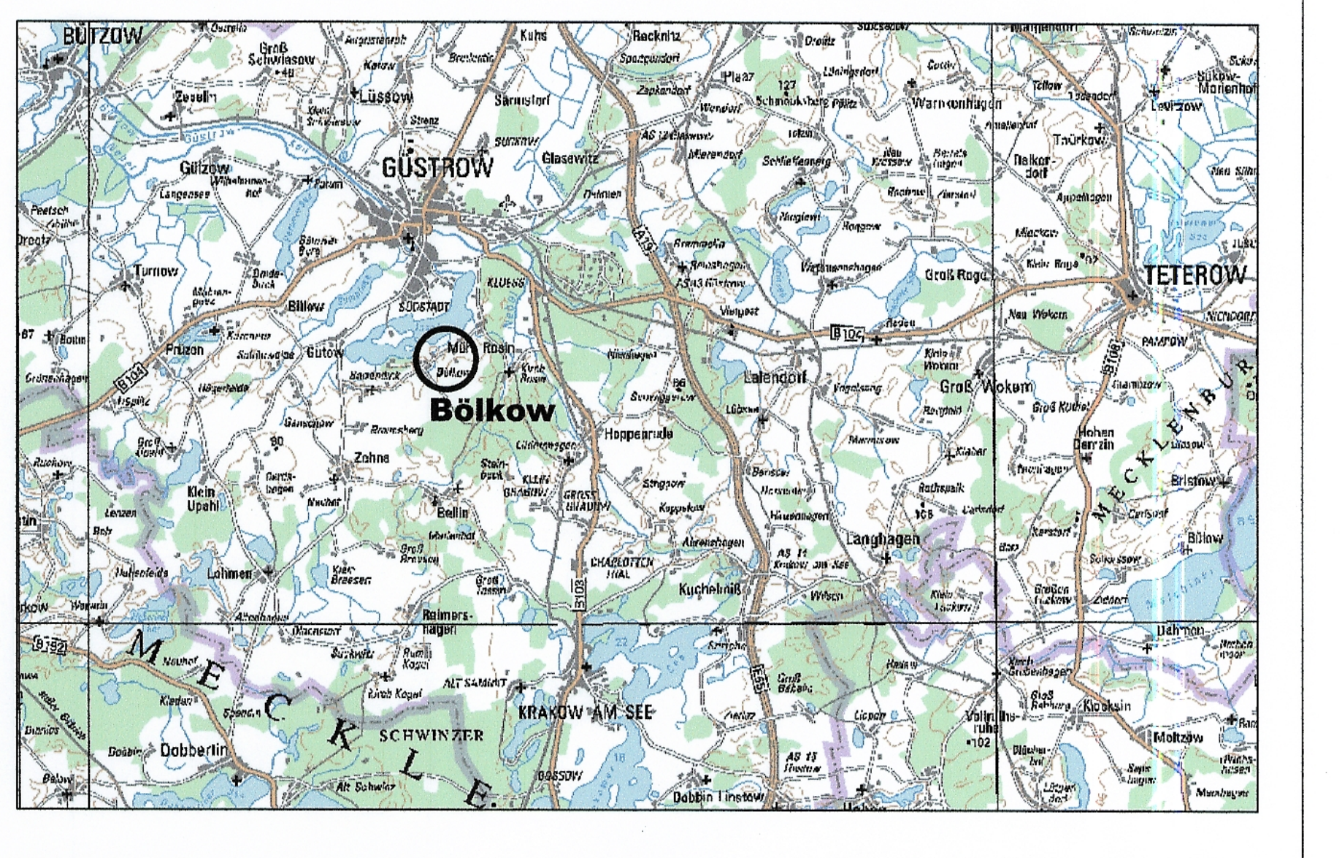
3.3 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur mit roten Ziegeln oder hellen pastellfarbenen Putzflächen auszuführen. Die Verkleidung der Giebeldreiecke mit Holz ist zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.

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:	
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:
Vermessungsbuero Frank Wagner - Gunnar Weinke
Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Güstrow vom 18.03.2009
Gemarkung: 131804 / Bölkow; Flur 1
Maßstab: ca.: 1 : 3000
ergänzt durch Luftbilder

Maßstab: 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin ,Ziegeleiweg 3
e-mail: s.wilke@buero-sul.de
Telefon 0385/ 489759800
Fax 0385/ 489759809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin ,Ziegeleiweg 3
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de
Telefon 0385/ 489759802
Fax 0385/ 489759809

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.11.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch [illegible] erfolgt.

Mühl Rosin, 23.4.2001

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Mühl Rosin, 23.4.2001

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am [illegible] durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Mühl Rosin, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom [illegible] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mühl Rosin, 23.4.2001

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.11.00 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mühl Rosin, 23.4.2001

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.2.01 bis zum 14.3.01 während folgender Zeiten [illegible] 8.00 – 12.00, Di 14.00–16.00, Do 14.00–18.00 nach Paragr. 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 31.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mühl Rosin, 23.4.2001

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.08.98 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 im Maßstab 1 : 3 870 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Mühl Rosin, ist am 30.7.99 bestätigt worden

Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Ingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.04.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühl Rosin, 23.4.2001

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu 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 .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Mühl Rosin, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.04.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.04.01 gebilligt.

Mühl Rosin, 18.07.01

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.05.01 Az: 5621/Mas ~~– mit Nebenbestimmungen und Hinweisen –~~ erteilt.

Mühl Rosin, 18.07.01

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. 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

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mühl Rosin, 18.07.01

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 erteilen ist, sind am 07.07.2001 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 (Paragr. 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Paragr. 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.Februar 1994 (GS-M-V Gl. 2020-2 vom 22.Februar 1994) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.07.2001 in Kraft getreten.

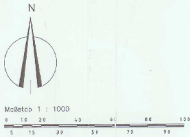
Mühl Rosin, 18.07.01

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet " Gut Bölkow "

Flurstücke 62/3 bis 62/14, 62/23 bis 62/26 sowie teilweise 59, 62/30 und 64 der Flur 1 Gemarkung Bölkow

Die 1. Änderung bezieht sich auf den Bereich südlich der Planstraße C, östlich der Planstraße B und nördlich der Planstraße A sowie den Baublock Nr. 3 und Grünfläche Nr. 6



TEIL A – PLANZEICHNUNG

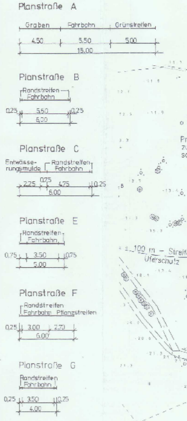
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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).

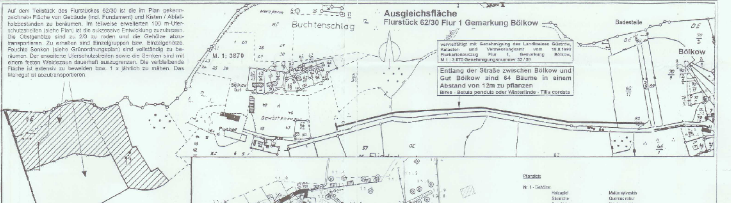
Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) sowie nach Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl M-V S.468, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet " Gut Bölkow ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Mühl Rosin, den 18.07.01

Der Bürgermeister ....

Straßenquerschnitte Maßstab 1:200



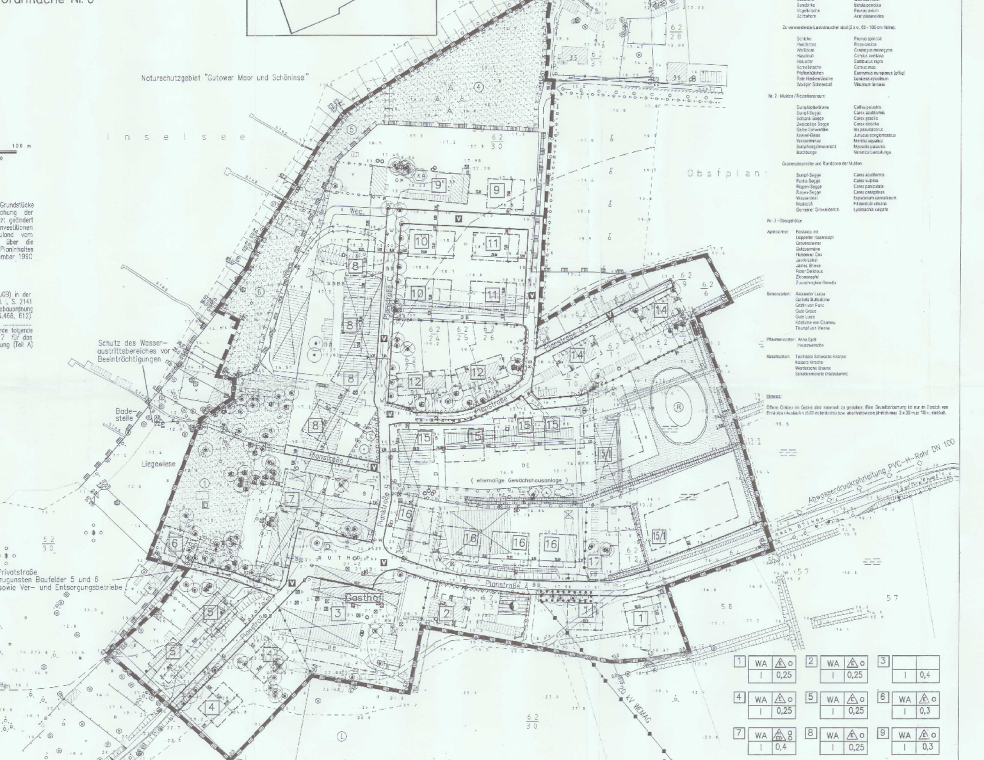


Auf dem Teilstück des Flurstückes 62/30 ist die im Plan gekennzeichnete Fläche von Gebäude (incl. Fundament) und Kisten / Abfallholzbeständen zu beräumen. Im teilweise erweiterten 100 m-Uferschutzstreifen (siehe Plan) ist die sukzessive Entwicklung zuzulassen. Die Obstgehölze sind zu 2/3 zu roden und die Gehölze abzutransportieren. Zu erhalten sind Einzelgruppen bzw. Einzelgehölze. Feuchte Senken (siehe Grünordnungsplan) sind vollständig zu beräumen. Der erweiterte Uferschutzstreifen sowie die Senken sind mit einem festen Weidezaun dauerhaft auszugrenzen. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu beweiden bzw. 1 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Ausgleichsfläche
Flurstück 62/30 Flur 1 Gemarkung Bölkow

vervielfältigt mit Genehmigung des Landkreises Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt vom 18.8.1998 Flurkartenauszug Flur 1, Gemarkung Bölkow, M 1 : 3 870 Genehmigungsnummer 32 / 98

Entlang der Straße zwischen Bölkow und Gut Bölkow sind 64 Bäume in einem Abstand von 12m zu pflanzen
Birke - Betula pendula oder Winterlinde - Tilia cordata


Naturschutzgebiet "Gutower Moor und Schöninsee"
Inselsee
Obstplan
Schutz des Wasseraustrittsbereiches vor Beeinträchtigungen
Badestelle
Liegewiese
Gasthof
Privatstraße zugunsten Baufelder 5 und 6 sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe
100 m – Streifen Uferschutz
(ehemalige Gewächshausanlage)
Abwasserdruckrohrleitung PVC-H-Rohr DN 100
20 kV WEMAG
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Weg
Obstplan
LSG "Inselsee und Heidberge"

Pflanzliste

Nr. 1 - Gehölze:

Holzapfel	Malus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides

Zu verwendende Laubsträucher sind (2 x v., 60 - 100 cm Höhe):

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nr. 2 - Mulden / Retentionsraum:

Sumpfdotterblume	Caltha palustris
Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Schlank-Segge	Carex gracilis
Zweizeilige Segge	Carex disticha
Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
Knäuel-Binse	Juncus conglomeratus
Wasserminze	Mentha aquatica
Sumpfvergißmeinnicht	Myosotis palustris
Bachbunge	Veronica beccabunga

Grabenabschnitte und Randzone der Mulden

Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Fuchs-Segge	Carex vulpina
Rispen-Segge	Carex paniculata
Rasen-Segge	Carex caespitosa
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Gemeiner Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris

Nr. 3 - Obstgehölze

Apfelsorten:	Boskoop, rot Doppelter Hasenkopf Gravensteiner Goldparmäne Holsteiner Cox Jacob Lebel James Grieve Roter Delicious Zitronenapfel Zuccalmaglios Renette
Birnensorten:	Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Graue Gute Luise Köstliche von Charneu Triumpf von Vienne
Pflaumensorten:	Anna Späth Hauszwetsche
Kirschsorten:	Teichners Schwarze Knorpel Kaisers Kirsche Werdersche Braune Schattenmorelle (Halbstamm)

Hinweis:

Offene Gräben im Gebiet sind naturnah zu gestalten. Eine Grundberäumung ist nur im Bereich von Einläufen / Ausläufen (5,00 m beidseits) bzw. abschnittsweise jährlich max. 2 x 30 m je 100 m statthaft.

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Art der Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
1	WA	△E o	I	0,25
2	WA	△E o	I	0,25
3			I	0,4
4	WA	△E o	I	0,25
5	WA	△E o	I	0,25
6	WA	△E o	I	0,3
7	WA	△H/ED a o	I	0,4
8	WA	△E o	I	0,25
9	WA	△E o	I	0,3
10	WA	△E o	I	0,35
11	WA	△E o	I	0,35
12	WA	△D o	I	0,3
14	WA	△D o	I	0,3
15	WA	△E o	I	0,35
16	WA	△ED o	I	0,35
17	WA	△E o	I	0,3
15/1	WA	△E o	I	0,35

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Art der Bauweise

Hinweise:

1. Im Gewässerschutzstreifen (7,00 m ab Böschungsoberkante) ist nach § 81 Abs. 3 LWaG das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe sowie der Umgang damit verboten.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.
3. Offene Gräben im Gebiet sind naturnah zu gestalten. Eine Grundberäumung ist nur im Bereich von Einläufen / Ausläufen (5,00 m beidseits) bzw. abschnittsweise jährlich max. 2 x 30 m je 100 m statthaft.
4. Das Errichten baulicher Anlagen sowie Bodenversiegelungen oder -verfestigungen, wie sie durch das Befahren mit Kraftfahrzeugen / Parken entstehen können, im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze (= Kronentraufe + 1,50 m nach außen / vgl. DIN 18920) unzulässig sind.

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
a	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. 1 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 BauGB)
▨	öffentliche Grünfläche /private Grünfläche
▭	Parkanlage

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

®	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. 25a 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 Gründe erforderlich 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 } Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
– • – • –	oberirdische } Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
D	Denkmal
▭	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)
(L)	Landschaftsschutzgebiet (Stand April 2001)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	vorhandene Flurstücksgrenze
62/3	Flurstücksnummer
x19.22	Höhenpunkt
▨	vorhandene Wohngebäude
▥	vorhandene sonstige Gebäude
☒	Rückbau
3m	Bemaßung
⊥⊥⊥	Böschung
☒	abzunehmender Baum / abzunehmende Hecke
12	Numerierung der Baufelder
(12)	Numerierung der Grünflächen
‡	entfallender Weg

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 Ferienappartements 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 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen hinterer Baugrenze und den seeseitig orientierten Grundstücksgrenzen in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 nicht zulässig.

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 Erschließungs-straße 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 1.600 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. 25 a BauGB festgesetzte öffentliche 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., Hst., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2.2. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Schnitte pro Jahr) und eines 2,0 m breiten Brechsandweges ist dabei statthaft (Planstraße E - Badestelle).

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

2.5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 5 hat bis zum Jahr 2002 (2003) Bestandsschutz. Danach ist sie aus dem Bestand und mit Zusatzansaat 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. Zur Uferkante ist ein Saum von 5 m zu erhalten. Es sind 65 % Stein- und 35 % Kernobst zu pflanzen. Die Stückzahl pro Sorte darf jeweils 2 Stck. 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 Saumbereich 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 Stck. Heistern (H. 125 – 150 cm) – Eiche, Esche, Hainbuche – sowie 5 Stck. Sträuchern (leichte Sträuchern, verpflanzt, H. 60 – 100 cm) – Kreuzdorn, Hundsrose, Purpur-Weide – zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Ein Weg mit 2,20 m Breite von der Planstraße „C" zur Badestelle ist in Brechsand statthaft. 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 Versiegelung ist nicht statthaft. Die Grundstücke sind mit einer Hainbuchenhecke (max. Höhe 1,00 m) zum Park abzugrenzen. Zwischen den Grundstücken ist ebenfalls nur eine Hainbuchenhecke (max. Höhe 0,80 m) statthaft.
Eine Pforte zum Park ist nur in Holz (max. Breite 1,50 m, max. Höhe 1,00 m) statthaft. Solitärgehölze (max. 5 Stück Laubholz) sind pro Grundstück der Baublöcke statthaft.

2.9. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (zum Fliederbruch) des Baufeldes 15.1 ist eine einreihige Hecke in 3 m Breite entsprechend Pflanzliste Nr. 1 als Ausgleich für die zu rodende 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. 25 a 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.

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

geändert gemäß GV-Beschluss 05/02 vom 29.05.2002

3.1. Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel, Walm-, Krüppelwalm oder Mansardendächer mit einer Neigung von 40 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.

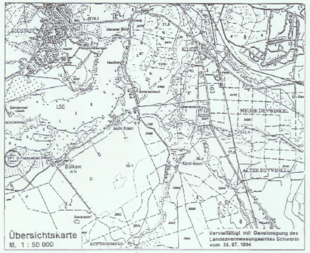
3.4. Überdachungen von Hauseingängen sind nur in den für das Dach und die Fassade des Hauptgebäudes verwendeten Materialien und in Holz zulässig.

geändert gemäß GV-Beschluss 05/05 v. 16.[illegible]

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 sichtbar sind.



Übersichtskarte
M. 1 : 50 000

Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schwerin vom 26. 07. 1994

B 343

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
für das Gebiet " Gut Bölkow "
Flurstücke 62/3 bis 62/14, 62/23 bis 62/26 sowie teilweise
59, 62/30 und 64 der Flur 1 Gemarkung Bölkow
M 1:1000 April 2001

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch .... erfolgt.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... nach Paragr. 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 .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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 im Maßstab 1 : 3 870 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck öffentlich bestellter Ingenieur

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

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu 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 .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. 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

12. 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

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

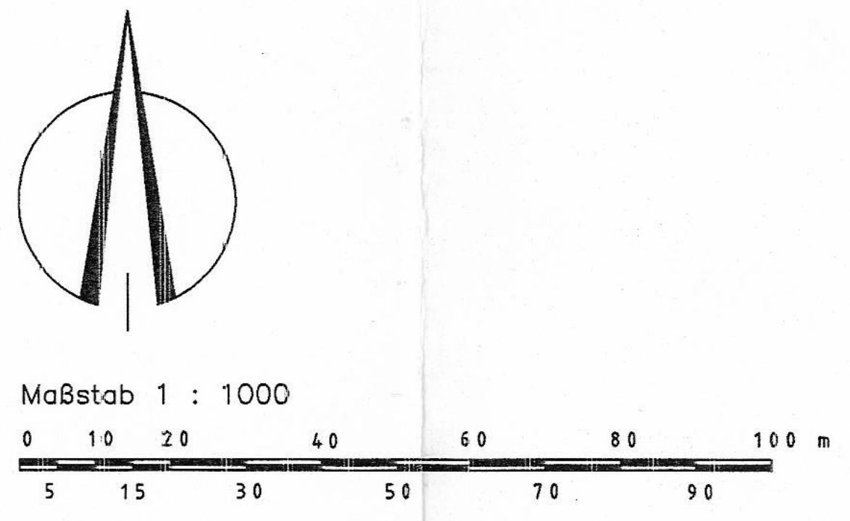
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Paragr. 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.Februar 1994 (GS-M-V Gl. 2020-2 vom 22.Februar 1994) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr.Paragr. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Mühl Rosin, ...

....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet " Gut Bölkow"

Flurstücke 62/3 bis 62/14, 62/23 bis 62/26 sowie teilweise 59, 62/30 und 64 der Flur 1 Gemarkung Bölkow



TEIL A – PLANZEICHNUNG

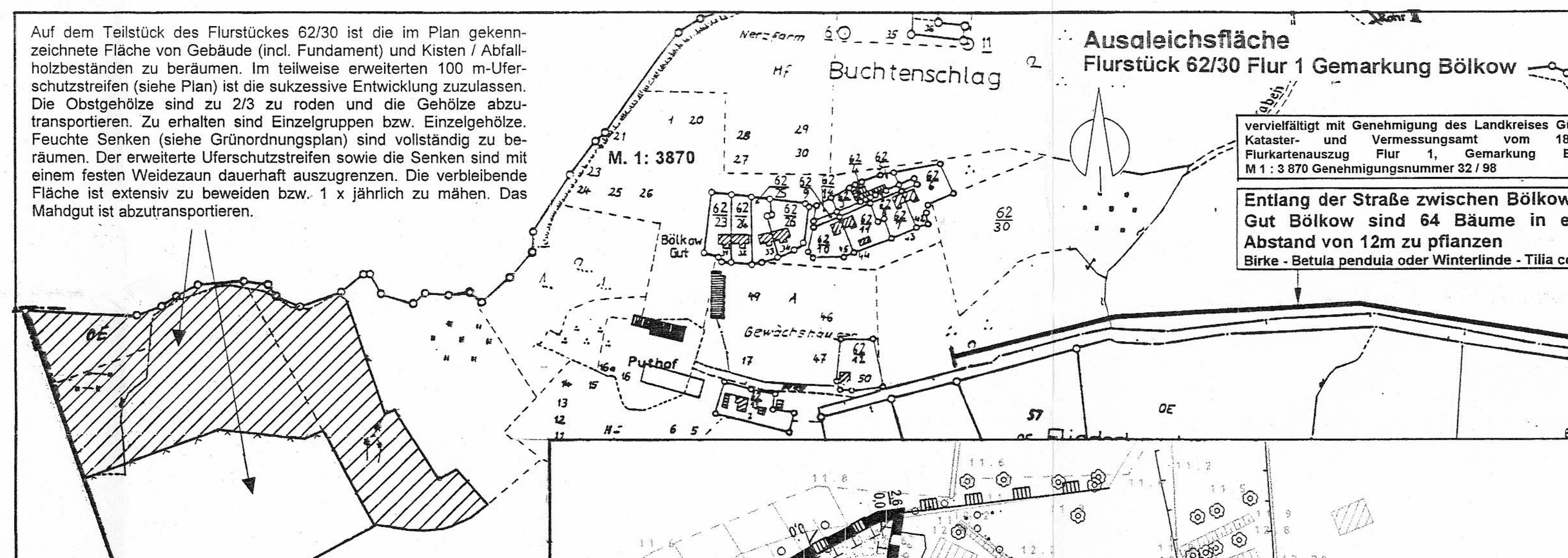
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137) sowie nach Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl M-V S.468, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet " Gut Bölkow ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Mühl Rosin, ...

Der Bürgermeister ....

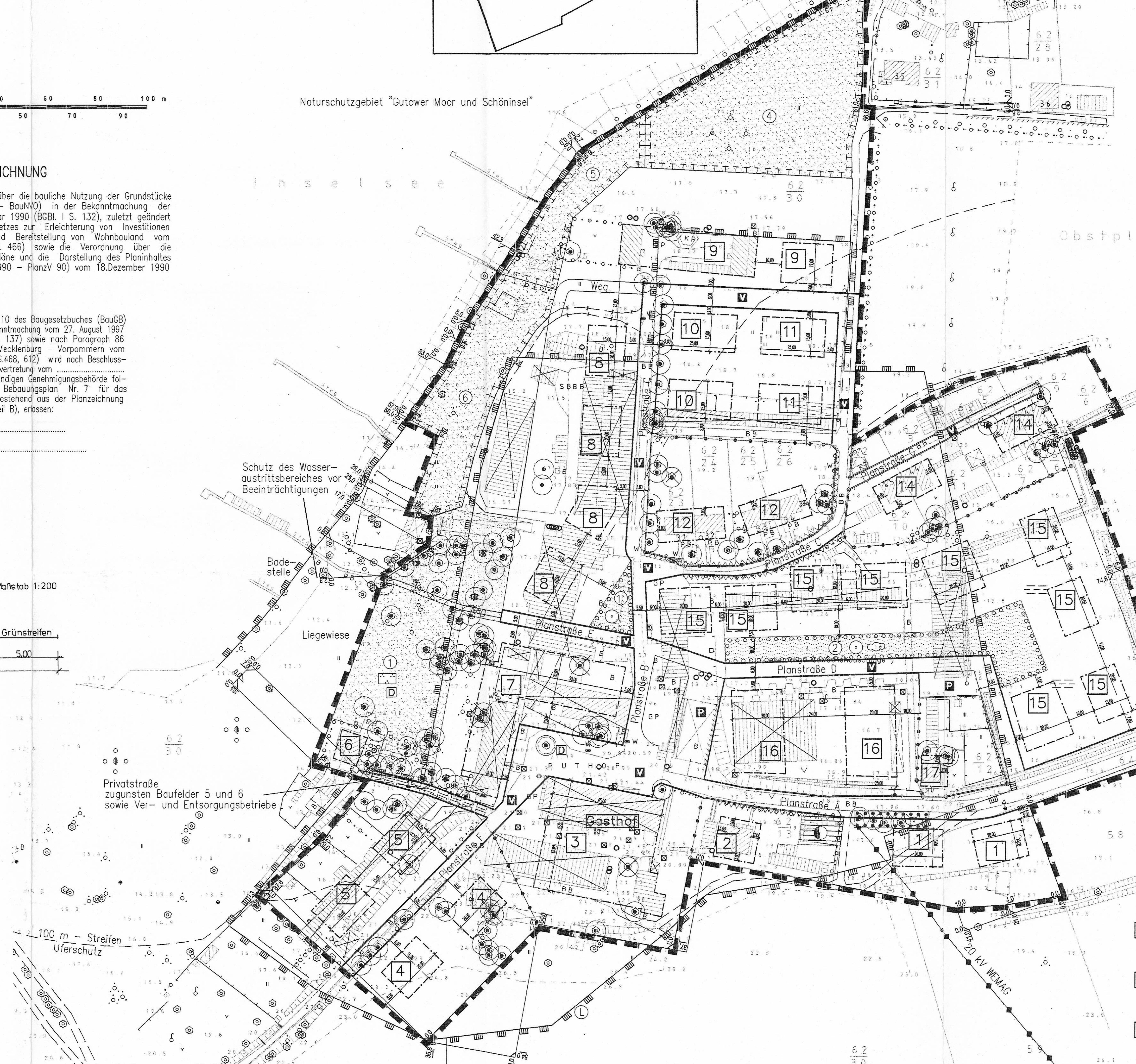
Auf dem Teilstück des Flurstückes 62/30 ist die im Plan gekennzeichnete Fläche von Gebäude (incl. Fundament) und Kisten / Abfallholzbeständen zu beräumen. Im teilweise erweiterten 100 m-Uferschutzstreifen (siehe Plan) ist die sukzessive Entwicklung zuzulassen. Die Obstgehölze sind zu 2/3 zu roden und die Gehölze abzutransportieren. Zu erhalten sind Einzelgruppen bzw. Einzelgehölze. Feuchte Senken (siehe Grünordnungsplan) sind vollständig zu beräumen. Der erweiterte Uferschutzstreifen sowie die Senken sind mit einem festen Weidezaun dauerhaft auszugrenzen. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu beweiden bzw. 1 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.


Ausgleichsfläche
Flurstück 62/30 Flur 1 Gemarkung Bölkow

vervielfältigt mit Genehmigung des Landkreises Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt vom 18.8.1998 Flurkartenauszug Flur 1, Gemarkung Bölkow, M 1 : 3 870 Genehmigungsnummer 32 / 98

Entlang der Straße zwischen Bölkow und Gut Bölkow sind 64 Bäume in einem Abstand von 12m zu pflanzen
Birke - Betula pendula oder Winterlinde - Tilia cordata

M. 1: 3870
Buchtenschlag
Nerzfarm
Bölkow Gut
Puthof
Gewächshäuser
Bölkow
Badestelle
62/30


Naturschutzgebiet "Gutower Moor und Schöninsel"
Inselsee
Obstplantage
Schutz des Wasseraustrittsbereiches vor Beeinträchtigungen
Badestelle
Liegewiese
Privatstraße zugunsten Baufelder 5 und 6 sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe
100 m – Streifen Uferschutz
LSG "Inselsee und Heidberge"
Weg
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Planstraße D
Planstraße E
Planstraße F
Gasthof
PUTHOF
20 kV WEMAG
Abwasserdruckrohrleitung PVC-H-Rohr DN 100
62/30
62/31
62/28

Straßenquerschnitte Maßstab 1:200

Planstraße A
Graben | Fahrbahn | Grünstreifen
4.50 | 5.50 | 5.00
15.00

Planstraße B
Randstreifen – Fahrbahn
0,25 | 5.00 | 0,25
5.50

Planstraße C und D
Entwässerungsmulde – Randstreifen – Fahrbahn
2.25 | 0.75 | 4.75 | 0.25
8.00

Planstraße E
Randstreifen – Fahrbahn
0,75 | 3.50 | 0.75
5.00

Planstraße F
Randstreifen – Fahrbahn – Pflanzstreifen
0,25 | 3.00 | 2.70
6.00

Planstraße G
Randstreifen – Fahrbahn
0,25 | 3.50 | 0,25
4.00

Hinweise:

1. Im Gewässerschutzstreifen (7,00 m ab Böschungsoberkante) ist nach § 81 Abs. 3 LWaG das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe sowie der Umgang damit verboten.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.
3. Offene Gräben im Gebiet sind naturnah zu gestalten. Eine Grundberäumung ist nur im Bereich von Einläufen / Ausläufen (5,00 m beidseits) bzw. abschnittsweise jährlich max. 2 x 30 m je 100 m statthaft.
4. Das Errichten baulicher Anlagen sowie Bodenversiegelungen oder -verfestigungen, wie sie durch das Befahren mit Kraftfahrzeugen / Parken entstehen können, im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze (= Kronentraufe + 1,50 m nach außen / vgl. DIN 18920) unzulässig sind.

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Bauform / Art der Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
1	WA	E o	I	0,25
2	WA	E o	I	0,25
3			II	0,4
4	WA	E o	I	0,25
5	WA	E o	I	0,25
6	WA	E o	II	0,3
7	WA	H a	I	0,4
8	WA	E o	I	0,25
9	WA	E o	II	0,3
10	WA	E o	I	0,35
11	WA	E o	I	0,35
12	WA	D o	II	0,3
14	WA	D o	I	0,3
15	WA	E o	I	0,35
16	WA	ED o	II	0,35
17	WA	E o	I	0,3

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Art der Bauweise

Pflanzliste

Nr. 1 - Gehölze:

Holzapfel	Malus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides

Zu verwendende Laubsträucher sind (2 x v., 60 - 100 cm Höhe):

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nr. 2 - Mulden / Retentionsraum:

Sumpfdotterblume	Caltha palustris
Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Schlank-Segge	Carex gracilis
Zweizeilige Segge	Carex disticha
Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
Knäuel-Binse	Junucus conglomeratus
Wasserminze	Mentha aquatica
Sumpfvergißmeinnicht	Myosotis palustris
Bachbunge	Veronica baccalunga

Grabenabschnitte und Randzone der Mulden

Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Fuchs-Segge	Carex vulpina
Rispen-Segge	Carex paniculata
Rasen-Segge	Carex caespitosa
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Madesüß	Filipendula ulmaria
Gemeiner Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris

Nr. 3 - Obstgehölze

Apfelsorten:	Boskoop, rot Doppelter Hasenkopf Gravensteiner Goldparmäne Holsteiner Cox Jakob Lebel James Grieve Roter Delicious Zitronenapfel Zuccalmaglios Renette
Birnensorten:	Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Graue Gute Luise Köstliche von Chameu Triumpf von Vienne
Pflaumensorten:	Anna Spät Hauszwetsche
Kirschsorten:	Teichners Schwarze Knorpel Kaisers Kirsche Werdersche Braune Schattenmorelle (Halbstamm)

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
a 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. 1 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
Parkanlage

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. 25a 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 Gründe erforderlich 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
D Denkmal
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)
L Landschaftsschutzgebiet

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze
62/3 Flurstücksnummer
x19,22 Höhenpunkt
vorhandene Wohngebäude
vorhandene sonstige Gebäude
Rückbau
3m Bemaßung
Böschung
abzunehmender Baum
12 Numerierung der Baufelder
⑫ Numerierung der Grünflächen
entfallender Weg

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 Ferienappartements zulässig.

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

1.5. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen hinterer Baugrenze und den seeseitig orientierten Grundstücksgrenzen in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 nicht zulässig.

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 Erschließungs-straße 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. 25 a BauGB festgesetzte öffentliche 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., Hst., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2.2. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche Nr. 2, die landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist, ist als Gehölzstreifen mit einheimischen Laubsträuchern (40 % Flächendeckung) unregelmäßig zu bepflanzen (Gehölzarten siehe Pflanzliste Nr. 1) und auf Dauer zu erhalten.
Die verbleibenden 60 % Fläche sind als extensiv genutzte Blumenwiese (RSM 7.1.2.) auszubilden.
Grundstückszufahrten innerhalb der Grünfläche sind zulässig, das Abstellen von Kraftfahrzeugen unzulässig.

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 Schnitte pro Jahr) und eines 2,0 m breiten Brechsandweges ist dabei statthaft (Planstraße E - Badestelle).

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

2.5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 5 hat bis zum Jahr 2002 (2006) Bestandsschutz. Danach ist sie aus dem Bestand und mit Zusatzansaat 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. Zur Uferkante ist ein Saum von 5 m zu erhalten. Es sind 65 % Stein- und 35 % Kernobst zu pflanzen. Die Stückzahl pro Sorte darf jeweils 2 Stck. nicht überschreiten.

2.6. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 6 ist als Retentionsfläche anzulegen.
Dazu sind Muldenbereich und Saumbereich 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.
Ein Weg mit 2,20 m Breite von der Planstraße „C" zur Badestelle ist in Brechsand statthaft. Entlang des Weges sind mind. 10 Stück einheimische Laubbäume (StU 14 - 16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2.7. 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 Versiegelung ist nicht statthaft. Die Grundstücke sind mit einer Hainbuchenhecke (max. Höhe 1,00 m) zum Park abzugrenzen. Zwischen den Grundstücken ist ebenfalls nur eine Hainbuchenhecke (max. Höhe 0,80 m) statthaft.
Eine Pforte zum Park ist nur in Holz (max. Breite 1,50 m, max. Höhe 1,00 m) statthaft. Solitärgehölze (max. 5 Stück Laubholz) sind pro Grundstück der Baublöcke statthaft.

2.8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum der Art Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm, 3 x v., m.B., 16 - 18 cm StU mit je 6 m² offenzuhaltender Baumscheibe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

2.10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.

3. GESTALTUNG GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

3.1. Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad 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.

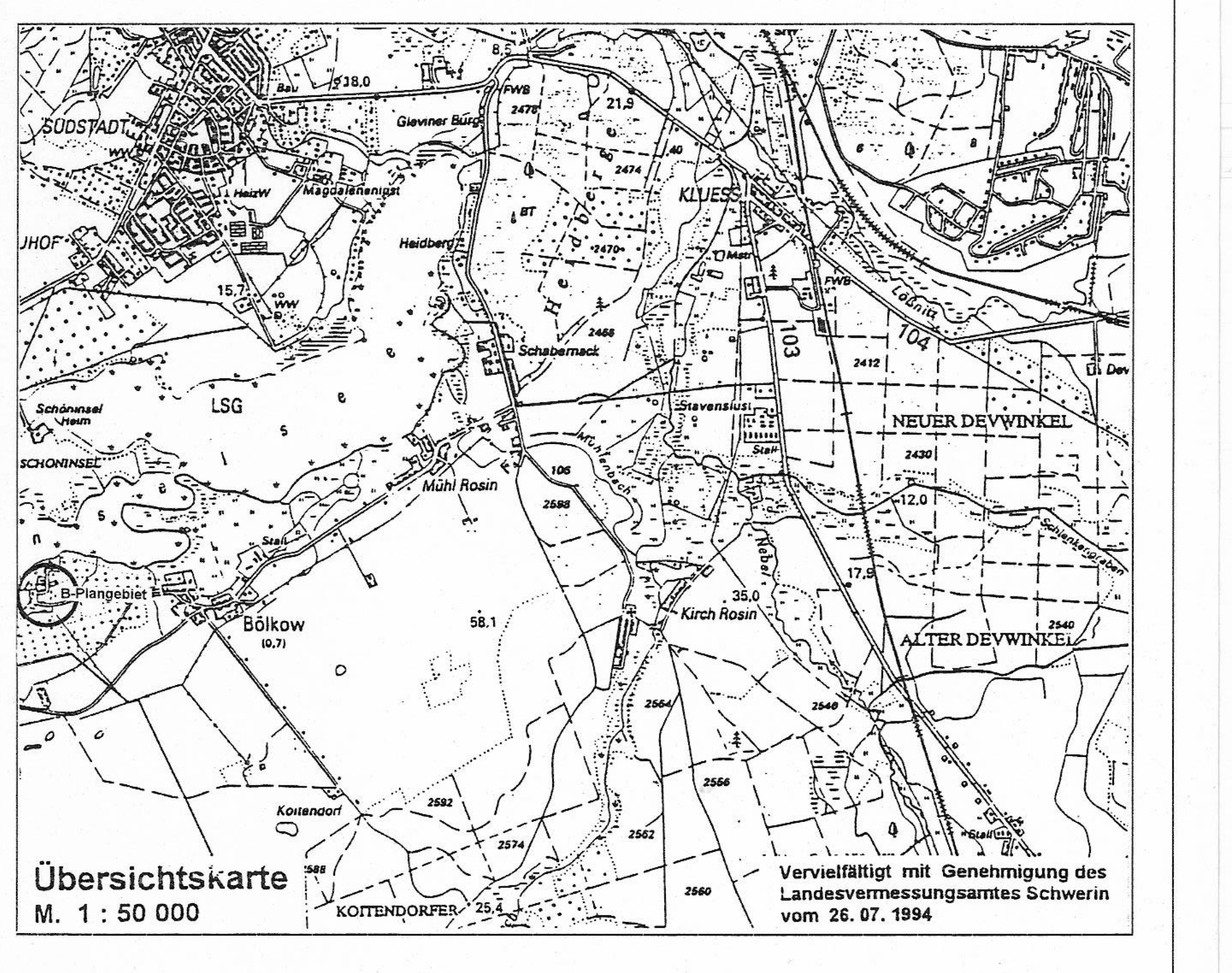
3.3. Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur mit roten Ziegeln oder hellen pastellfarbenen Putzflächen auszuführen. Die Verkleidung der Giebeldreiecke mit Holz ist zulässig.
Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.

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 nicht 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 sichtbar sind.


Übersichtskarte
M. 1 : 50 000

Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schwerin vom 26. 07. 1994

Satzung der Gemeinde Mühl Rosin
über den Bebauungsplan Nr. 7
für das Gebiet " Gut Bölkow "
Flurstücke 62/3 bis 62/14, 62/23 bis 62/26 sowie teilweise 59, 62/30 und 64 der Flur 1 Gemarkung Bölkow
M 1:1000 März 1999