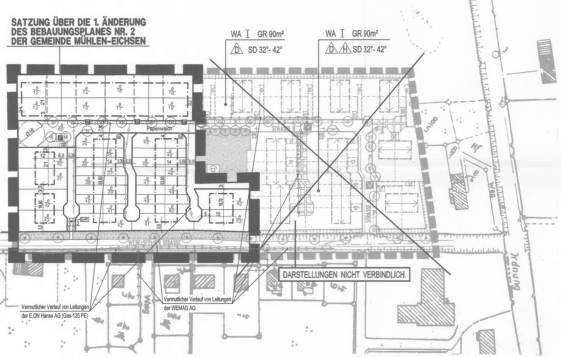
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MÜHLEN-EICHSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH DER WEBELSFELDER STRASSE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 23. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 2 ist identisch mit der Bebauungsplan Nr. 2 der rechtsfähigen Fassungsfassung.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
GR Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
I
0,4 GRZ
TH_{max} = 4,00m
FH_{max} = 9,00m
DN 32°- 50°

STRAßENPROFILE M 1 : 100

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am ..... erfolgt.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

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

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2008 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 08.08.2008 während der Dienststunden nach Par. 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, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 27 vom 30.06.2008 rechtzeitig bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Prüfung der Umweltbelange nicht erforderlich ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.
   Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern aus dem Anlieg nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihrer Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Anlieggebiet im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2008 gebilligt.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2008 den Satzungsbeschluss aufgehoben und den Erneuten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Erneute Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2008 bis zum 04.09.2008 während der Dienststunden nach Par. 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, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 27 vom 30.06.2008 rechtzeitig bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Prüfung der Umweltbelange nicht erforderlich ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihrer Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Anlieggebiet im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

    Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2008 gebilligt.

    Mühlen-Eichsen, den 20.06.2008 (Siegel) Bürgermeister

13. Der katasternäßige Bestand am 13.05.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte der Liegenschaft wird dabei eine Genauigkeit, die geeignet ist, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 zu erstellen, vorausgesetzt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

    W. Meyer, den 13.05.08

14. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.11.2008 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landrats Nordwestmecklenburg) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Mühlen-Eichsen, den 27.11.2008 (Siegel) Bürgermeister

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsübernehmenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet; das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landrats Nordwestmecklenburg) vom ..... bestätigt.

    Mühlen-Eichsen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

16. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Mühlen-Eichsen, den 27.11.2008 (Siegel) Bürgermeister

17. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 27 vom 30.06.2008 rechtzeitig bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Mühlen-Eichsen ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 30.06.2008 in Kraft getreten.

    Mühlen-Eichsen, den 15.01.2009 (Siegel) Bürgermeister

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen Festsetzungen nach Maßgabe § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V

1.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind nur grupperweise (jeweils 3 bis 6) Gebäudeeinheiten in naten Sichtmauerwerk oder hellem Putz zulässig. Farbentwürfe gem bmt Mauerwerkes können auch mit Holzbarkeit verbunden werden.

1.1 Die Außenwände der Gebäude sind nur als rotes Verblendmauerwerk oder nur als pastellfarbene gepustete Wandflächen zulässig.

1.2 Als Dacheindeckung sind nur rote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
Eine Übersdaung der Stellplätze mit einer Holzüberdachung (Carport) ist zulässig.

1.3 Dachgauben:
Als Dachgauben sind nur Satteldachgauben mit Pfannendeckung wie die des Hauptdaches und einer maximalen äußeren Breite von 2,20 m zulässig. Der Abstand von der Traufe – waagerecht gemessen – darf nur 0,40 m bis 1,00 m betragen und muss bei jeden einzelnen Gebäude einheitlich sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Dachaufschnitte sind unzulässig.

2. Stellplätze:
Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über der Erschließungsstraße (Straße) liegen, maßgebend ist die Schnittlinie in Gebäudemitte.

2. Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hauptgebäude sind nur mit maximaler Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden - Rohbau), die mit einer Höhe von maximal 1,00 m über der Fahrbahnkrone der angrenzenden öffentlichen Straße definiert ist, festgesetzt.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaufbau und verlängerter Dachaußenwand.
Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachoberfläche, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Anpflanzungen
Als anzupflanzende Bäume und Sträucher sind nur heimische Laubarten zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind nicht heimische Sträuche und Bäume unzulässig.

4. Die Ortsgestaltungssatzung gilt auch für diesen Plänbereich.

5. Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auch auf diesen zu versickern.

HINWEISE

1. Zuordnungsfestsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB
Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls den Eingriffsgrundstücken innerhalb den Plangebietes zuzuordnen. Die Umsetzung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

2. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Es sind 41 Hirebaumpflanzungen entlang der Straße von Mühlen Eichsen nach Groß Eichsen sowie entlang der Straße von Groß Eichsen nach Friedrichsmark durchzuführen. Die Hirbaumpflanzungen werden auf den Flurstücken 59 und 81/1 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Eichsen und auf den Flurstücken 157 und 158 der Flur 1 in der Gemarkung Rüting (Flurstück 75) der Flur 1 in der Gemarkung Schlieven (Flurstück 75) und auf den Flurstücken 59 und 81/1 der Flur 1 in der Gemarkung Schlieven und auf den Flurstücken 59 und 81/1. Eine Bepflanzung des Gewässers im Gewässerschutzstreifen ist auszuschließen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Mühlen-Eichsen	Par. 9 (7) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, GRZ: z.B. 0,4	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FHmax= 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß (über Bezugspunkt)	
THmax= 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß (über Bezugspunkt)	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 BauNVO
o	Offene Bauweise	Par. 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	nur Hausgruppen zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (3) 1 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Garagen und Parkplatz	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (3) 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN ZUR FOR DER ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	
	Anpflanzung von Pflanzen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	Par. 9 (3) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Anpflanzung von Pflanzen zur Bepflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	Par. 9 (3) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
	Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – SD – Sichtdreiecke	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maßgabe für die Gliederung des Baugebietes, hier: Maßgabe für die Gliederung des Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Mühlen-Eichsen	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Mühlen-Eichsen	Par. 9 (7) BauGB
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
(V)	Versorgungsleitungen	
	unterirdische Leitung (vermutlicher Verlauf)	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Bemaßung in Metern
	Gebäudebestand
DN 30°- 50°	Dachneigung, z.B. DN 30°- 50°

Übersichtsplan M 1 : 10.000

SATZUNG

DER GEMEINDE MÜHLEN-EICHSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH DER WEBELSFELDER STRASSE
(BAUGB/BauNVO, 13 BAUGB I VERB. MIT NR.1 (BAUGN M-V)

Aufgrund des Par. 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsgesetz - und Bodenverwertungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 - vorgenommen worden. In der Bekanntmachung, ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Mühlen-Eichsen ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 30.06.2008 in Kraft getreten.

Mühlen-Eichsen, den 15.01.2009 (Siegel) Bürgermeister

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 3 Tel. 03867/705-0
23966 Grevesmühlen Fax 03867/705-20

Planungsstand 08. Juli 2008

SATZUNG