Satzung

der Gemeinde Middelhagen über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung Nr. II/96 Ortslage Middelhagen .

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 2141) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.05.1999 u. 20.04.2000 ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.2000 + 07.08.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung Nr. II/96 Ortslage Middelhagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.1996.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.07.1997 bis zum 05.09.1997 ortsüblich erfolgt.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

2 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a mit Schreiben vom 07.07.1997 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

3 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 28.07.1997 bis zum 30.10.1997 während folgender Zeiten durchgeführt.
im Amt Mönchgut-Granitz: montags, mittwochs, donnerstags: 7.30 bis 16.00 Uhr; dienstags: 7.30 bis 18.00 Uhr; freitags: 7.30 bis 12.00 Uhr
in der Kurverwaltung Middelhagen: montags, mittwochs, donnerstags: 8.00 bis 16.00 Uhr; dienstags: 8.00 bis 18.00 Uhr; freitags: 8.00 bis 12.00 Uhr
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .07.07.1997. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

5 Die Gemeindevertretung hat am 17.09.1998 eine veränderte Bezeichnung für den Bebauungsplan beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

6 Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 19.10.1998 bis zum 24.11.1998 während folgender Zeiten durchgeführt worden.
im Amt Mönchgut-Granitz: montags, mittwochs, donnerstags: 7.30 bis 16.00 Uhr; dienstags: 7.30 bis 18.00 Uhr; freitags: 7.30 bis 12.00 Uhr
in der Kurverwaltung Middelhagen: montags, mittwochs, donnerstags: 8.00 bis 16.00 Uhr; dienstags: 8.00 bis 18.00 Uhr; freitags: 8.00 bis 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.09.1998 bis zum 25.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.03.1999 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

8 Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil A) und dem Textteil der Gemeinde (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 26.04.1999 bis zum 31.05.1999 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz: montags, mittwochs, donnerstags: 7.30 bis 16.00 Uhr; dienstags: 7.30 bis 18.00 Uhr; freitags: 7.30 bis 12.00 Uhr
in der Kurverwaltung Middelhagen: montags, mittwochs, donnerstags: 8.00 bis 16.00 Uhr; dienstags: 8.00 bis 18.00 Uhr; freitags: 8.00 bis 12.00 Uhr
erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den markierten geänderten Festsetzungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 06.04.1999 bis zum 01.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Middelhagen, 14.02.2000 Bürgermeister

9 Der katastermäßige Bestand am 4.2.00 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Katasteramt Stralsund
Middelhagen, den 4.2.00 Abteilungsleiter

10 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.09.1999 gebilligt.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

11 Die Gemeindevertretung billigt in der Sitzung vom 20.01.2000 in Ergänzung des Satzungsbeschlusses vom 18.09.1999 die geänderte Begründung zum Bebauungsplan.
Middelhagen, den 14.02.2000 Bürgermeister

12 Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.2000 und 07.08.2000 Az.: 21 ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Middelhagen, den 21.03.2000 Bürgermeister
Anlage

13 Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.03.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Middelhagen, den 21.03.2000 Bürgermeister

14 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Middelhagen, den 21.03.2000 Bürgermeister

15 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 02.10.2000 bis zum 20.10.2000 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 20.10.2000 in Kraft getreten.
Middelhagen, den 20.10.2000 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

- WA (allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen. Sofern nur eine Wohnung errichtet wird, sind auch eine Ferienwohnung bzw. Ferienzimmer zulässig (§1(6) BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Die nach §4(3) 4 ,5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

- MI (Mischgebiet nach §6 BauNVO)

Die nach §6(2) 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

- SO (sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO): Landwirtschaftlicher Betrieb

Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher BVetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

1.2) *- gestrichen -*

1.3) Erhaltungsbereich (§ 172 (1)1 BauGB)

Im Gebiet der Erhaltungssatzung gilt § 172 (3) BauGB.

2) Bauweise, überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksflächen

2.1) Bauweise (§9 (1) 2 BauGB)

o = offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

2.2) Freizuhaltende Grundstücksflächen (§9 (1) 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen.
Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie unterirdische oder untergeordnete Bauteile sind in diesem Bereich unzulässig.

2.3) Schallschutzmaßnahmen (§9(1)24 BauGB)

Entlang der L 292 sind im Bereich ≤ 29m von der Straßenachse aus gemessen Schallschutzfenster nach DIN 4109 einzubauen., Bemessung gemäß Diagramm zur Schallausbreitung in Anhang A.

3) Freiflächen

3.1) Zufahrten (§9 (1) 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche mit max. 3,0 m Breite zulässig.

Entlang von Straßen, deren nutzbare Breite 7 m unterschreitet, sind Einfahrten bis max. 4,5 m Breite zulässig.

3.2) Aufschüttungen / Abgrabungen (§9 (1) 17)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

4) Grünordnungsmaßnahmen

4.1) Grünordnungsmaßnahmen (§9 (1) 25 BauGB)

Je vollendete 100 qm neu überbaute Fläche sind 2 Stück standortgerechte, heimische Gehölze in den Arten wie:
Birke, Eberesche, Esche, *Winterlinde, Holländische Linde,* Spitzahorn,Vogelkirsche,*Eibe (giftig!),*
je nach Verwendung als Hochstamm 16-18 *(Stammumfang in 1 m Höhe)* oder als Solitärheister 300-350 zu pflanzen. *Bei Strauchpflanzungen sind zusätzlich Arten wie: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Schlehe, Gemeine Heckenrose* zulässig
Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten *und bei Abgang zu ersetzen.*

4.2) Grünordnungsmaßnahmen für die Bebauung Flst. 73/2 (§9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. §1 (1) 11 Naturschutzgesetz M-V)

Zulässig ist in diesem Gebiet ein heimischer Laubbaum als Hochstamm 18-20 *(Stammumfang in 1 m Höhe)* zu pflanzen.
Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten *und bei Abgang zu ersetzen.*
Für die zu verwendenden Gehölze sind die Qualitätsanforderungen der Fachverbände bindend.
Die von Bebauung frei bleibende Fläche ist naturnah als Mähwiese zu gestalten. Diese Fläche ist *2 mal im Jahr* zu mähen, wobei der 1. Schnitt nach der Blüte zu erfolgen hat. Das Mähgut ist abzuräumen.

5) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1) Stellung (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Gebäude müssen eine eindeutige Hauptfirstrichtung aufweisen, die geradlinig verlaufen muß. Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend.

5.2) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer von Gebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.
Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel ; rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen.

5.3) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muß die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.
Dacheinschnitte sowie Dachbalkone sind unzulässig.

5.4) Vor- und Anbauten (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Anbauten (Vorbauten, Querflügel, Zwerchgiebel etc.) müssen mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte).
Für untergeordnete Anbauten (nach §6(7) LBauO M-V) sind abweichend von 4.2 Pultdächer mit Dachneigung zum Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

5.5) Wandfarben (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Helligkeitswert von über 70.

5.6) Garagen / Nebengebäude (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Garagen ohne Aufenthaltsräume / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von 5.1) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 30-50 Grad auszuführen. Garagen unter 30 qm Nutzfläche dürfen ausnahmsweise Flachdächer erhalten, sofern diese begrünt werden.

5.7) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) 46, 47, 48 LBauO M-BV.

5.8) Einfriedungen (§86 (1) 4 LBauO M-V)

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig
- Feldsteinmauern bis 1,0 m Höhe
- lebende Einfriedung (Gehölzhecke) bis max. 1,4 m Höhe
- Holzlattenzaun mit nur vertikaler Lattung bis max. 1,4 m Höhe

Vorhandene Einfriedungen aus Feldsteinen sind zu erhalten.
Entlang der östlichen Grenze des Parkplatzes zu Flst. 25/1 und 25/2 ist eine Feldsteinmauer mit 1mind. 1,0, max 1,4 m Höhe vorgeschrieben.

5.9) Stellplätze und Zufahrten (§86(14) LBauO M-V)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.)

6) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

6.1) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Zeit die folgenden Kulturdenkmale gem. §2 Denkmalschutzgesetz M-V bekannt (Kreisdenkmalliste, Stand 02.12.1996)
Middelhagen
1. Dorfstr. 21, Wohnhaus (Zuckerhut Strelow)
2. Dorfstr. 22, Pfarrhof mit Wohnhaus, Stallscheune und Garten
3. Kirche
4. Küsterhaus (Schulmuseum)
5. Bauernhaus (Museum) mit Backhaus und Wohnhaus (Brede)
6. Trafohaus beim Schulmuseum

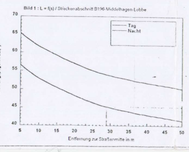
6.2) Bodendenkmäler

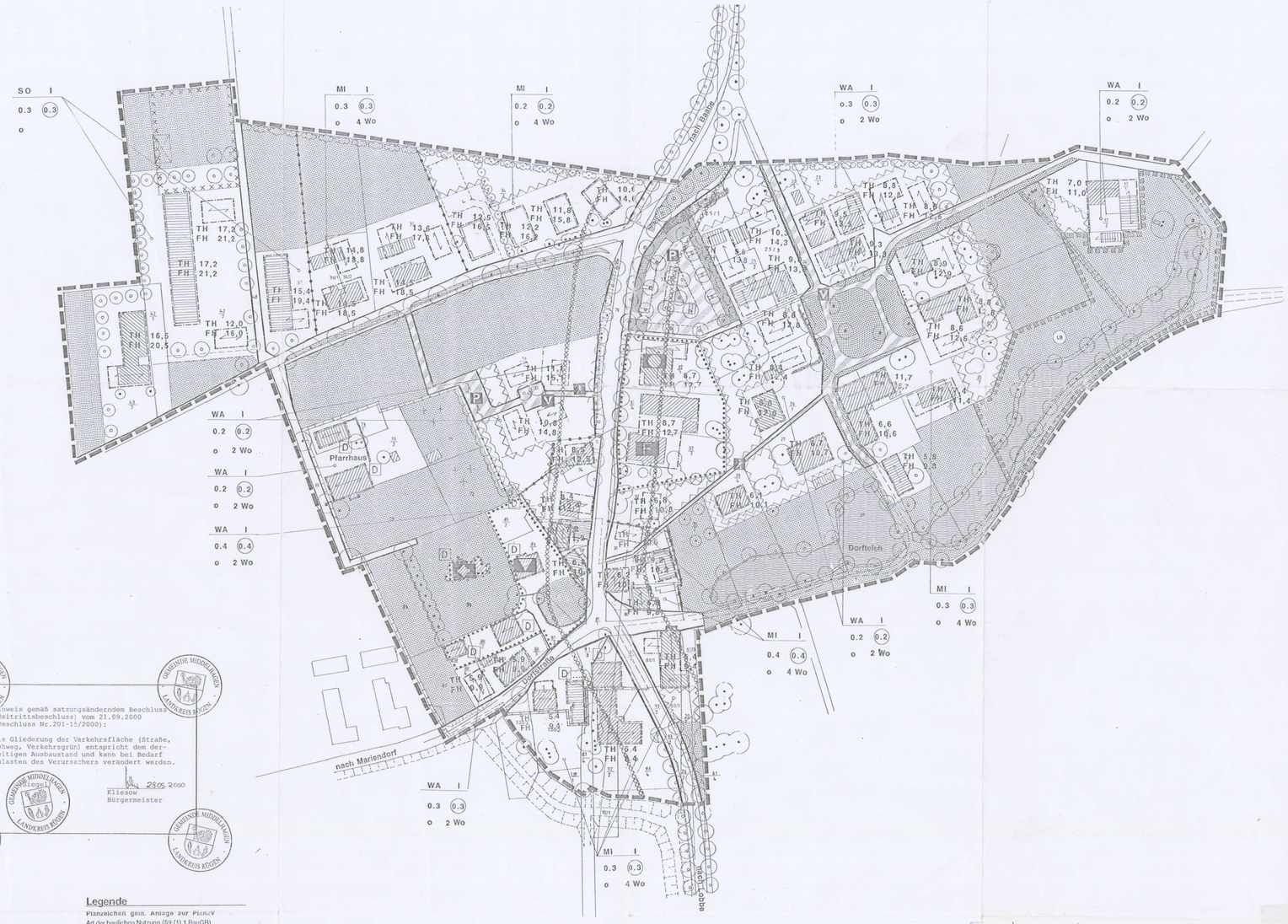
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3)).

6.3) Deichpflege

Aufschüttungen und Ablagerungen dürfen innerhalb eines Abstands von 10 m vom Deichfuß nicht vorgenommen werden. Gehölzpflanzungen dürfen in diesem Bereich nicht erfolgen.

7) Anhang A





GEMEINDE MIDDELHAGEN LANDKREIS RÜGEN

Ergänzung gem. satzungsänderndem Beschluss (Beitrittsbeschluss) vom 21.09.2000 (Beschluss-Nr. 201-15/2000 (Verstärkte Strichführung der Grünflächenbegrenzungslinie)
21.09.2000
Kliesow
Bürgermeister

Planzeichen gem. Anlage zur PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

- MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§11BauNVO): Landwirtschaftlicher Betrieb
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 (0,4) GRZ / GFZ
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe in m als Höchstmaß über H.N.
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über H.N.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5 BauGB)
- Öffentliche Verwaltung
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§9 (1) 11, §9 (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkplatzfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußgängerbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 (1) 16, §9 (6) BauGB)

- Wasserflächen

Stadterhaltung / Denkmalschutz (§9 (6), § 172 (1) BauGB)

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB)
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 (1) BauGB)

Grünflächen (§9 (1) 15, §9 (6) BauGB)

- Grünfläche (§9 (1) 15, §9 (6) BauGB)
- Friedhof

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ (1) 20, 25, §9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 (6) BauGB)
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil
- ND Naturdenkmal
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) 25, §9 (6) BauGB)
- anzupflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- vorhandener Baum
- zu erhaltende Sträucher
- anzupflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21, §9 (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 10, §9 (6) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5)3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind §9(5)2 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

Weitere Planzeichen

- Abzubrechendes Nebengebäude
- Böschung
- Firstrichtung
- Feldsteinwall
- Ortsdurchfahrt
- best. Gebäude / Nebengebäude

Middelhagen
Philippshagen
Kleinhagen
Gr. Stubbenkammer
Kl. Stubbenkammer
Saatel
Ausbau
Kl. Jasmund
Gr. Jasmund
Ausbau
Ausbau
Ausbau