



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 5688881
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**5. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. II/1996
„Ortslage Middelhagen“
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht**

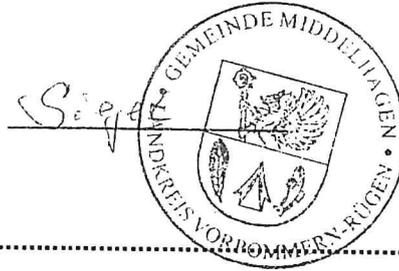
Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzung

Siegel  
Klausow
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis



Klaus
Klausow
Bürgermeister

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang der Änderung	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen	3
1.5) Schutzgebiete	3
1.6) Abwägungsrelevante Belange	3
2) Städtebauliche Planung	3
2.1) Nutzungskonzept	3
3) Auswirkungen	4
3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 5. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, bestehend aus den seit erstmaligem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans fortgeschrieben Flurstücken 6/1, 6/2 und 8/2 sowie den angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 8/1 teilw.), sämtlich Flur 3, Gemarkung Philippshagen.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Verschiebung des Baufensters unter Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Trauf- und Firsthöhe an die Topographie der neuen Lage,
- Anpassung der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Gartenzone..

Die Darstellungen für die angrenzende Verkehrsfläche werden dem Bestand angepasst. Dabei werden die Grünflächen für den Änderungsbereich in private Gärten bzw. öffentliches Verkehrsgrün differenziert.

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden unverändert übernommen.

Die Planzeichnung beruht auf dem bisherigen Stand des Bebauungsplans. Die Katasterangaben entsprechen dem aktuellen Stand (März 2013).

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Durch die seit dem erstmaligen In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erfolgte Flurstücksteilung ist eine Bebauung gemäß der ausgewiesenen Baufenster nicht mehr möglich. Um die Vollzugsfähigkeit wiederherzustellen, sollen die Festsetzungen der neuen Grenzziehung angepasst werden.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung (ursprünglicher B-Plan ebenso wie die 5. Änderung) ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen entwickelt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der Planbereich ist unbebaut. Die Grundstücke sind erschlossen, aus der Änderung ergeben sich keine geänderten / zusätzlichen Anforderungen an die Erschließung.

1.5) Schutzgebiete

Der Standort des Vorhabens liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Die Ortslage Middelhagen liegt in enger Nachbarschaft zu den Natura 2000-Gebieten DE Nr. 1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen“ und DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Von den offenen Landschaftsflächen ist die Ortslage im Süden durch den bestehenden Boddendeich sowie im Norden durch die Gemeindestraße eng abgegrenzt. Angesichts der Geringfügigkeit der Planung (keine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung, keine räumliche Ausweitung der Baugebiete) ist die Planung grundsätzlich nicht geeignet, Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hervorzurufen.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Die öffentlichen Belange werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Es handelt sich ausschließlich um bereits als Baugebiete ausgewiesene Grundstücksflächen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Die privaten Belange sind entsprechend zu berücksichtigen. Angesichts der Geringfügigkeit sind nachbarliche Belange jedoch nicht erheblich betroffen. Nachbarschützende Grenzabstände zu privaten Baugrundstücken werden berücksichtigt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Bereits die Ursprungsfassung sah zur Arrondierung der Ortslage eine Bebauung nördlich des östlichen Sticks der Dorfstraße vor. Dabei soll der durchgehende Grünzug zwischen der Ortslage und dem separat stehenden Gehöft (Nr. 8) erhalten werden, was im Bebauungsplan durch eine Grünflächenausweisung (private Gärten) gesichert ist.

Mit der Verschiebung des Gebäudes nach Osten wird diese Grundkonzeption nicht in Frage gestellt. Das Gebäude wird sich auch am neuen Standort in den Bebauungszusammenhang einfügen.



Nach der Verschiebung liegt das Baufenster in einem Bereich mit geringerer Geländehöhe, so dass Trauf- und Firsthöhe für die Bebauung gemäß der ursprünglichen Maßgaben leicht zu reduzieren waren.

Angesichts unverändert übernommener Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in der Flächenbilanz keine Veränderungen.

3) Auswirkungen

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten. Die bisherigen Pflanzgebote (randliche Heckenpflanzung, Einzelbäume) werden unverändert übernommen.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Middelhagen, Dezember 2013

Anhang

Textliche Festsetzungen (Teil B)

ohne Änderungen übernommen

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- WA (allgemeines Wohngebiete 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) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

- MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO)

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

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

Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

1.2) (gestrichen)

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

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

2) Bauweise / überbaubare/nichtüberbaubare Grundstücksflächen

2.1) Bauweise (§9(1) Nr. 2 BauGB)

o = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

2.2) Freizuhaltende Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 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) Nr. 24 BauGB)

Entlang der L292 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)Nr.4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche mit max. 3,0m Breite zulässig. Entlang von Straßen, deren nutzbare Breite 7m unterschreitet, sind Einfahrten bis max. 4,5m Breite zulässig.

3.2) Aufschüttungen / abgrabungen (§9(1) Nr. 17 BauGB)

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

4) Grünordnungsmaßnahmen

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

Je vollendete 100qm 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 1m 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) Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. §1(1) Nr. 11 Naturschutzgesetz M-V)

Zusätzlich ist in diesem Gebiet ein heimischer Laubbaum als Hochstamm 18-20 (Stammumfang in 1m 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 2mal im Jahr zu mähen, wobei der 1.Schnitt nach der Blüte zu erfolgen hat. Das Mähgut ist abzuräumen.

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

5.1) Stellung (§86(1) Nr. 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) Nr. 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) Nr. 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8m sind, muss die vordere Fassaden der Gaube mind. 0,5m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.

Dacheinschnitte sowie Dachbalkone sind unzulässig.

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

Anbauten (Vorbauten, Querflügel, Zwerchgiebel, etc.) müssen mit ihrem First mind. 1,0m 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 Punkt 5.2 Pultdächer

mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

5.5) Wandfarben (§86(1) Nr. 1 LBauO M-V)

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Helligkeitswert von über 70.

5.6) Garagen / Nebengebäude (§86(1) Nr. 1,6 LBauO M-V)

Garagen ohne Aufenthaltsräume / Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 10qm Grundfläche sind abweichend von 5.1 mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen. Garagen unter 36qm Nutzfläche dürfen ausnahmsweise Flachdächer erhalten, sofern diese begrünt werden.

5.7) Werbeanlagen (§86(1) Nr. 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) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.

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

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig.

- Feldsteinmauern bis 1,0m Höhe,
- lebende Einfriedung (Gehölzhecke) bis max. 1,4m Höhe,
- Holzlattenzaun mit nur vertikaler Lattung bis max. 1,4m 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 mind. 1,0m, max. 1,4m Höhe vorgeschrieben.

5.9) Stellplätze und Zufahrten (§86(1) Nr. 4 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)
6) Trafohaus beim Schulmuseum

6.2) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamts 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 Werktagen 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 Landesamts 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 10m vom Deichfuß nicht vorgenommen werden. Gehölzpflanzungen dürfen in diesem Bereich nicht erfolgen.

Anhang A

