



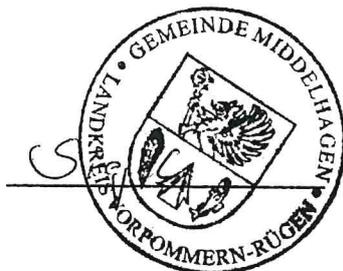
Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 5688881
18439 Stralsund,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

**4. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. II/1996
„Ortslage Middelhagen“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzungsexemplar




Klipsow
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen in kursiv fett

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 Vergnügungsstätten) 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) Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 i.V.m. § 16(6) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen um ein Vollgeschoss überschritten werden, sofern die maximale Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes nicht wesentlich überschritten wird.

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.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen, Erweiterungen und Erneuerungen bestehender Gebäude bestehender Gebäude können geringere Dachneigungen sowie abweichende Dacheindeckungen genehmigt werden.

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)-mit Backhaus und Wohnhaus (Brede)
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.

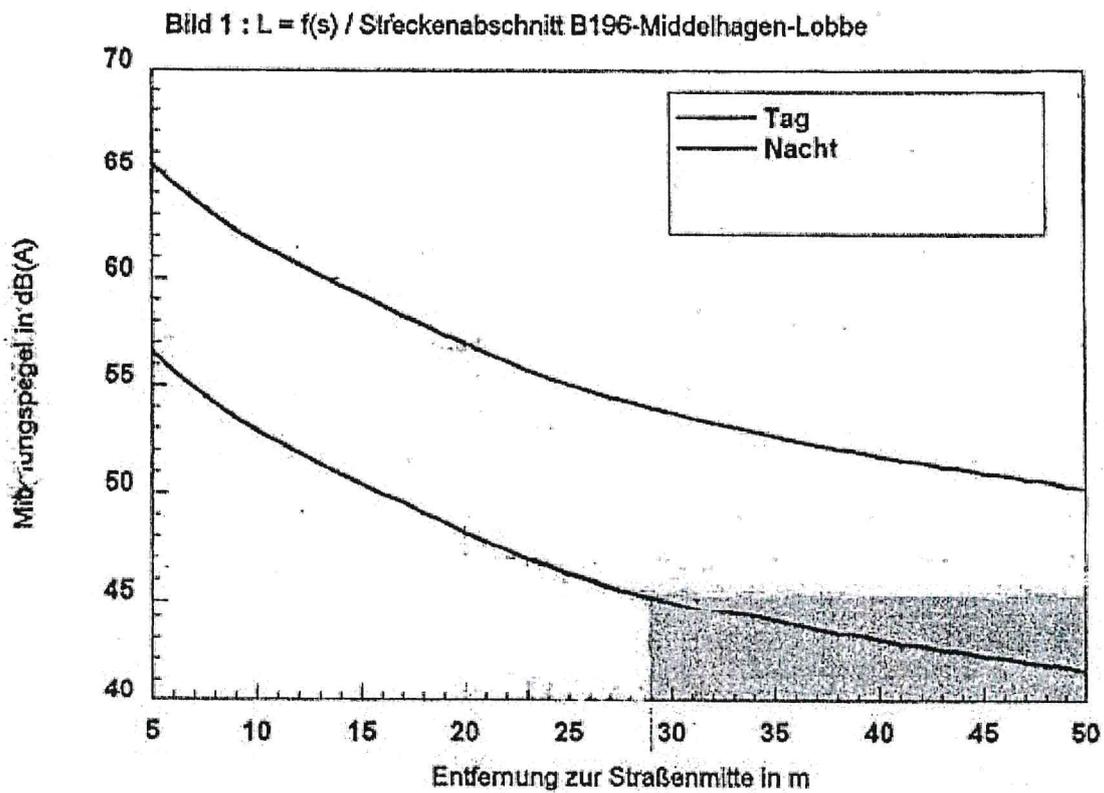
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein 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



4. Änderung B-Plan Nr. II/1996 „Ortslage Middelhagen“
Gemeinde Middelhagen / Rügen



[Handwritten signature]
Klipsow
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	6
1.1) Umfang der Änderung	6
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	7
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen	7
1.5) Schutzgebiete	7
1.6) Abwägungsrelevante Belange	7
2) Städtebauliche Planung	8
2.1) Nutzungskonzept	8
3) Auswirkungen	8
3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 4. Änderung erstreckt sich auf zwei vergleichsweise kleine Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

im nördlichen Teilbereich (Flst. 33/1, Flur 3):

- Vergrößerung des Baufensters unter Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Traufhöhe an den Bestand,

im südlichen Teilbereich (Flst. 27, Flur 3 teilweise):

- Ergänzung eines zusätzlichen Baufensters westlich des bestehenden Wohngebäudes,
- Anpassung der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Grundstücksfläche.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird für das Plangebiet eine Ausnahmemöglichkeit für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse sowie Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften für Maßnahmen an Bestandsgebäuden eingefügt. Ansonsten werden die Textlichen Festsetzungen unverändert übernommen.

Die Planzeichnung beruht auf dem bisherigen Stand des Bebauungsplans, wobei die verschiedenen Änderungen nachrichtlich integriert werden. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand der 3. Änderung (09. April 2012).

Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Zu nördlichem Teilbereich: Zur Sicherung der bestehenden Kfz-Werkstatt sollen Erweiterungsmöglichkeiten für das Werkstattgebäude (insb. zum Einbau einer Betriebswohnung) gesichert werden.

Zu südlichem Teilbereich: Zur Deckung des Wohnbedarfs sowie zur Unterstützung eines Mehrgenerationenwohnens soll ein zweites Wohngebäude auf dem bereits bebauten Grundstück zugelassen werden.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung (ursprünglicher B-Plan ebenso wie die 4. Änderung) ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen entwickelt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Kfz-Betrieb.

Der südliche Teilbereich ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Die beiden Planbereiche 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 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 durch den bestehenden Boddendeich eng abgegrenzt.

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung (keine Änderung der zulässigen Art baulicher Nutzungen, keine räumliche Ausweitung der Baugebiete) ist die Planung nicht geeignet, Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hervorzurufen.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI-Gebiet soll der Bestand des vorhandenen Kfz-Betrieb im Ort gesichert werden.
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich einer Unterstützung zur Eigentumsbildung: Durch das zweite Wohngebäude kann zumindest im Einzelfall der nachkommenden Generation der Erwerb eines eigengenutzten Wohnhauses erleichtert und damit die Möglichkeit einer familiären Pflege gesichert werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Es handelt sich ausschließlich um bereits als Baugebiete ausgewiesene Grundstücksflächen.

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

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Im nördlichen Teilbereich (MI-Gebiet) wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, um einen Anbau in südlicher Richtung für eine Betriebswohnung zu ermöglichen. Der angrenzende öffentliche Parkplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, ein Grenzabstand auf dem eigenen Baugrundstück ist nach § 6(2) LBauO M-V nicht erforderlich.

Angesichts der Höhe der bestehenden Halle wird der Anbau zweigeschossig ausgebildet werden können, ohne störend in Erscheinung zu treten. Für den Fall, dass der Anbau bauordnungsrechtlich als eigenständiges Gebäude gewertet werden muss (Brandwand zwischen Wohnung und Werkstatt), wird eine Überschreitungsmöglichkeit für den Umbau bestehender baulicher Anlagen hinsichtlich der festgesetzten Geschossigkeit zugelassen. Die Ausnahmeregelungen gilt für alle Maßnahmen am Bestand (Änderung, Nutzungsänderung, Erweiterung und Erneuerung, zur Begrifflichkeit vgl. § 1(10) BauNVO).

Die Überschreitungsmöglichkeit wird hinsichtlich des Umfangs rechtseindeutig festgelegt (ein zusätzliches Vollgeschoss) und an konkrete Bedingungen gebunden (Einhaltung von Wand- / Firsthöhe der bestehenden baulichen Anlage).

Zusätzlich wird für Maßnahmen am Bestand auch eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt.

Durch die Erweiterungsmöglichkeit soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Betriebswohnung eröffnet und damit der bestehende Kfz-Betrieb langfristig gesichert werden.

Im südlichen Teilbereich (WA-Gebiet) wird bei grundsätzlich unveränderter GRZ ein zusätzliches Baufenster für ein zweites Wohnhaus eingefügt.

Das zusätzliche Gebäude ist als barrierefreies Wohngebäude vorgesehen und soll durch die bisherigen Bewohner genutzt werden. Das Bestandsgebäude soll der nachfolgenden Generation überlassen werden, so dass gleichzeitig die Voraussetzung für eine spätere Pflege im Familienkreis geschaffen werden.

Das neue Gebäude reiht sich zwischen die Nachbargebäude entlang des Fußwegs ein und kann über die bisherige Grundstückszufahrt erschlossen werden.

Angesichts unverändert übernommener Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in der Flächenbilanz keine Veränderungen. Die bisher festgesetzte GRZ ist auch für das geplante zusätzliche Wohngebäude im südlichen Teilbereich ausreichend.

<i>Nutzung</i>	<i>Größe</i>	<i>GRZ</i>	<i>GR Hauptanlage</i>	<i>GR gesamt</i>
WA	2.244 qm	0,3	673 qm	1.010 qm
MI	1.144qm	0,4	458 qm	686 qm
gesamt	3.388 qm			

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 in beiden Teilbereichen unverändert beibehalten. Die Veränderungen sind insgesamt als geringfügig einzuschätzen.

Nach § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In der bisherigen Fassung sind in der südlichen Teilfläche zwei Eschen mit Erhaltungsgebot belegt, die im Bereich des zusätzlichen Baufensters liegen. Zum Ersatz für die wegfallenden Bäume werden zwei neue Pflanzgebote festgesetzt.

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

Middelhagen, April 2013