

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## 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) Freizuhaltenen Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 10 BauGB)**  
 Die von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen 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 Mahnwiese 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 Fassade 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 begründet 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, - Holzlatenzäun 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, Okopflaster, etc.).

# PLANZEICHEN gem. PlanZV

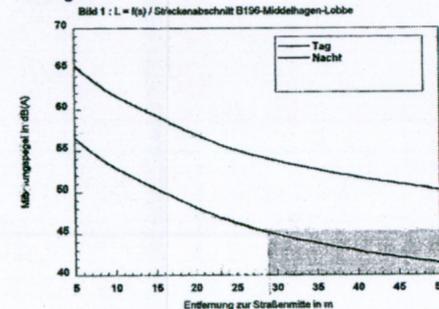
im Bereich der Änderung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)**
  - 01.01.03 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
  - 01.02.02 MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §16 BAUNVO)**
  - 02.01.00 GESCHOSSFLÄCHENZAH ALS HÖCHSTMASS (§ 4 BAUNVO)
  - 02.06.00 GRUNDFLÄCHENZAH
  - 02.07.00 ZAH DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTMASS
  - 02.08.00 FIRST- UND TRAUPEHÖHE ALS HÖCHSTMASS IN METERN BEZOGEN AUF NW
  - BESCHRÄNKUNG DER ZAH DER WOHUNGEN (§9(1) NR. 6 BAUGB)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB ; §§22 UND 23 BAUNVO)**
  - 03.03.00 OFFENE BAUWEISE
  - 03.05.00 BAUGRENZE
  - 03.04.00 BAULINIE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)**
  - BAUME ANPFLANZEN
  - BAUME ERHALTUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.12.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 2 BAUGB)
  - 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, hier: MASS DER NUTZUNG (FH / TH)

## 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 Untere 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



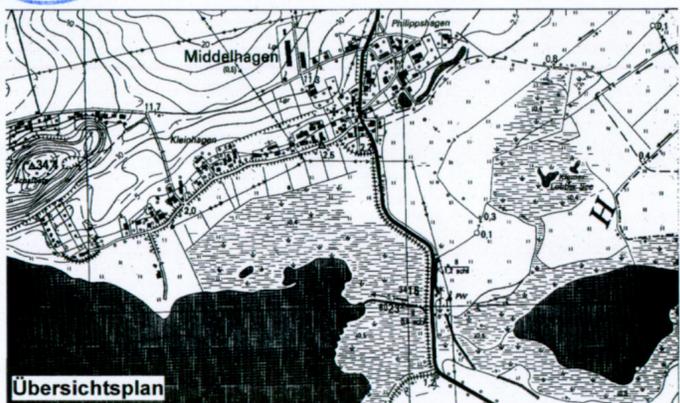
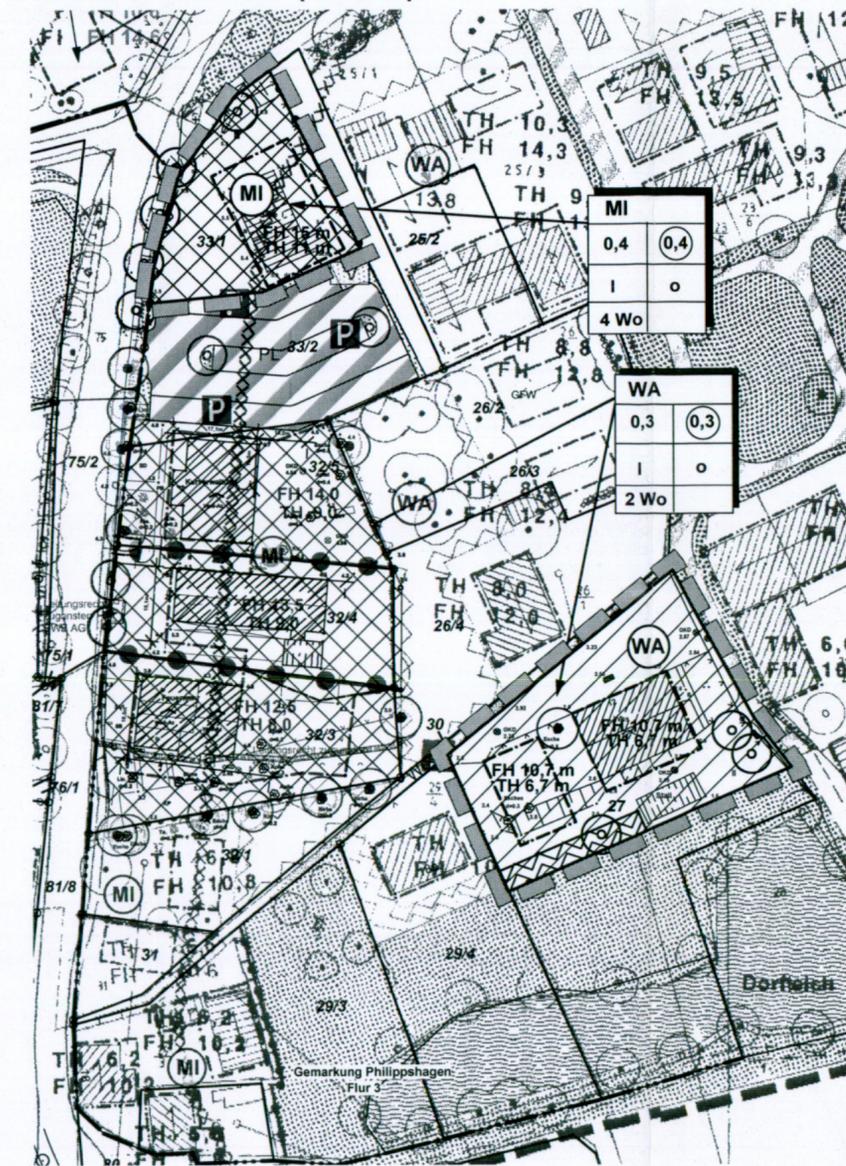
# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.05.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 11.06.2013 bis 27.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.2013 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 02.05.2013 den Entwurf der 4. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister

- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 4. Änderung vom 01.07.2013 bis zum 02.08.2013 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr und in der Kurverwaltung Middelhagen montags bis freitags 09.00 bis 18.00 Uhr und sonntags 09.00 bis 12.00 Uhr beteiligt worden. 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 11.06.2013 bis zum 27.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.08.2013 geprüft.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen innerhalb der Geltungsbereiche der 4. Änderung entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
 Bergen, den 02.08.2013 gez. Obvfl. Krawutschke

- Die 4. Änderung wurde am 15.08.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Die 4. Änderung wird hiermit ausgefertigt.  
 Middelhagen, den 16.08.2013 gez. Kliesow Bürgermeister
- Die 4. Änderung des Bebauungsplans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 02.08.2013 bis zum 04.09.2013 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 Schadensansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.  
 Die 4. Änderung ist mit Ablauf des 3.9.2013 in Kraft getreten.  
 Middelhagen, den 26.9.2013 gez. Kliesow Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



# SATZUNG DER GEMEINDE MIDDELHAGEN

über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.2/1996 "Ortslage Middelhagen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.  
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.08.2013 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/1996 "Ortslage Middelhagen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Strausund

## Gemeinde Middelhagen, Ort Middelhagen

# 4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung Nr. II/1996 "Ortslage Middelhagen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung Satzungsexemplar

Fassung vom 10.04.2013, Stand vom 05.08.2013

Maßstab 1:1000