

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**I) Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienhäusern und -wohnungen, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

**1.1.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen als Gebäude oder Überdachungen auf privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 5m Tiefe zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze angrenzend an Verkehrsfläche) unzulässig.

**I.2) Grünordnungsmaßnahmen**

**1.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**A 1 Pflanzung von Einzelbäumen**

Je Grundstück ist 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

**Pflanzenliste 1:**

- Laubbäume: Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

- Obstbäume: Malus sylvestris (Holz-Apfel), Malus (Apfel) in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel', Grahams Jubiläumspfeffer, 'Gravensteiner', 'Roter Winterstettiner', 'Undine', 'Pommerscher Krummstiel', Prunus in Sorten, z.B. 'Große Grüne Reneklade', 'Hauszwetsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knorpelkirche', Pyrus communis (Holz-Birne), Pyrus (Birne) in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne', 'Bunte Julbirne', 'Gellerts Butterbirne'

**A 2 Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe**

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer straßenbegleitenden Baumreihe in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Als Baumart wird die Stiel-Eiche (Quercus robur) festgesetzt.

**1.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, etc.).

**II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**

**II.1) Dachform / -material**

Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon bleiben Dächer von Nebenanlagen.

Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel; rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

**II.2) Gauben / Dacheinschnitte**

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die 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. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

**II.3) Wandfarben**

Fassaden sind auszuführen- als naturfarbenes Sichtmauerwerk (Ziegel, Klinker) in den Farbtönen braun bis rot oder - als abgetönte oder gestrichene Putzfassaden in den Farbtönen braun, rot, ocker oder gelb; unzulässig sind dabei Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80. Sichtfachwerk ist zulässig, sofern mindestens 50% der Wandfläche geschlossen ist und die Ausfachungen entsprechend einer in Satz 1 genannten Fassadengestaltung ausgeführt werden.

**II.4) Garagen / Nebengebäude**

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen.

**II.5) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen**

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung und horizontalem oberem Abschluss.

**II.6) Ordnungswidrigkeit**

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.5 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

**III) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB (III.1,2) und Hinweise**

**III.1) 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 Bodendenkmalpflege 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.

**III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

**III.3) Altlasten**

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

**III.4) Bodenordnungsverfahren**

Das Plangebiet befindet sich im Verfahrensgebiet des Flumeordnungsverfahrens „Middelhagen“. Es gelten die gesetzl. Vorschriften des FlurbG (Flurbereinigungsgesetz), u.a. ggf. Veränderungssperre.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.07.2010, bekannt gemacht durch Aushang vom 07.09.2010 bis 23.09.2010.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister

öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans vom 27.08.2010 bis 29.10.2010 durchgeführt.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind und am 07.09.2010 von der Planung informiert und am 28.02.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 11.04.2011 bis zum 20.05.2011 in der Kurverwaltung Middelhagen während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr sowie im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt 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 22.03.2011 bis 07.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Middelhagen, den 11.11.2011  
Bürgermeister



**Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.01.02 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
01.05.00 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohninh
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 FH 8,50m ü.V. max. Firsthöhe = 8,50 m über Verkehrsfläche (gemessen senkrecht zur Mitte des Gebäudes in der Mitte der erschließende Verkehrsfläche).
3. Bauweise, Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)
03.01.00 Offene Bauweise
03.01.01 Nur Einzelhäuser zulässig
03.05.00 Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)
06.01.00 Straßenverkehrsflächen
06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim hier: Verkehrsberuhigter Bereich
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
09.01.00 Grünflächen, hier: Verkehrsgrün (öffentl)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.02.00 Anpflanzen von Bäumen
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauG
16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Geplante Flurstücksgrenze

**SATZUNG DER GEMEINDE MIDDELHAGEN über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4/2010 "Wohnbebauung Alt Reddevitz".**

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.08.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4/2010 "Wohnbebauung Alt Reddevitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



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

**Gemeinde Middelhagen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4/2010 "Wohnbebauung Alt Reddevitz"**

Satzungsefassung  
Fassung vom 09.07.2010, Stand 30.06.2011  
Maßstab 1: 1000



Kliesow  
Bürgermeister