

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

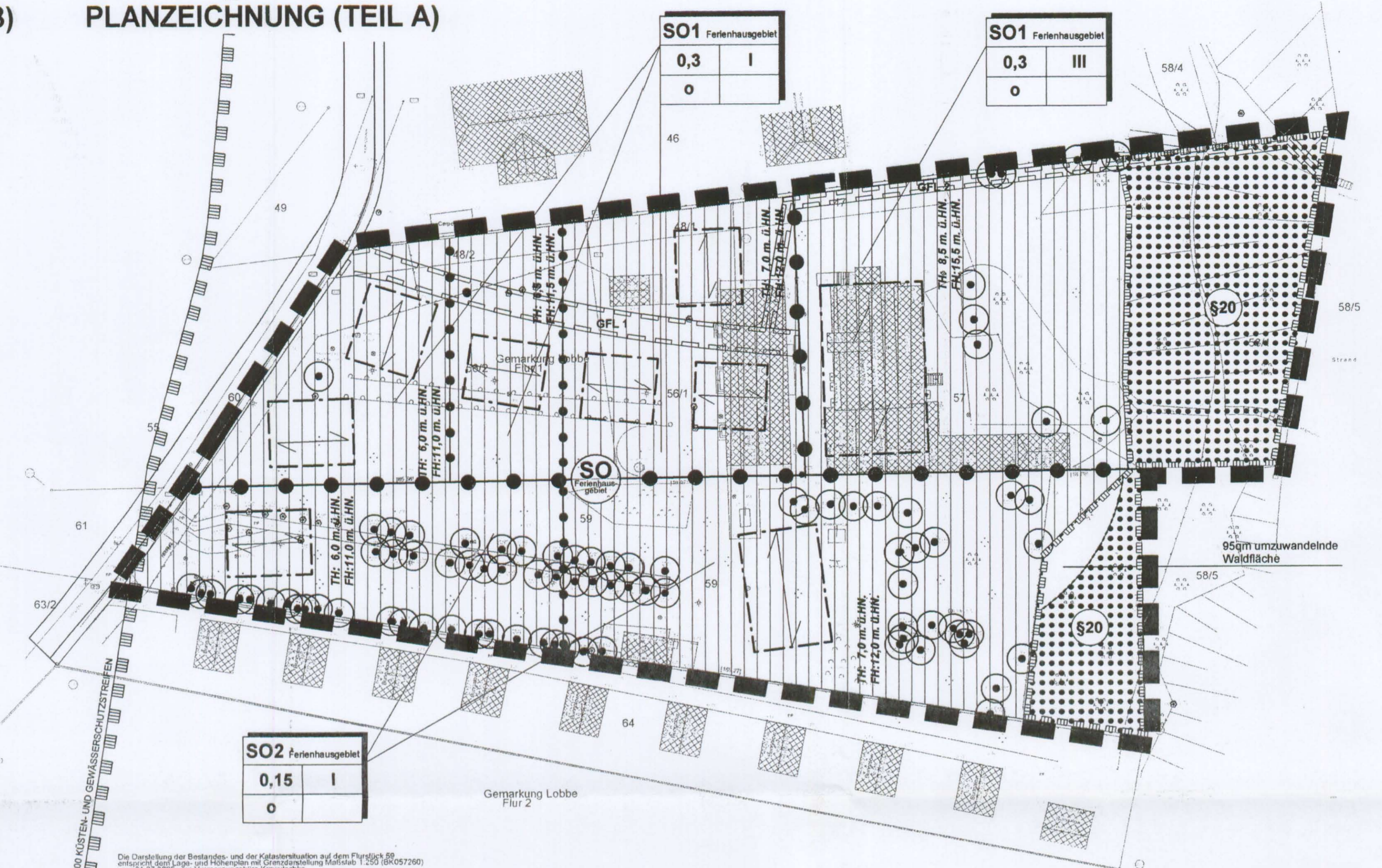
I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO Ferienhaus (Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO).
 Das Ferienhausgebiet dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
 - Anlagen zur Verwaltung der Ferienwohnungen sowie für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke
 - sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, Garagen sind unzulässig.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind

I.2) Grünordnungsmaßnahmen
 I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Mit Erhaltungsgebot belegte Bäume sind langfristig zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzbäume auf dem jeweiligen Grundstück im Verhältnis 1:1 als einheimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 II.1) Gestaltung
 II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachdeckung sind zulässig: Ziegel und Betonpfannen in gedeckten und nicht glasierten roten, rot-braunen, braunen, schwarzen und grauen Farbtönen; orangene, blaue und grüne Dachfarben sind ausgeschlossen. Kunststree ist nicht zulässig. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.
 II.1.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die Forderfassade von Gauben, die in der Ansicht breiter als 2,4 m sind, muss gegenüber der darunterliegenden Außenwand um 0,4 m zurückgesetzt werden (gemessen in der Projektion in der Horizontale).
 Dachschneitte und Dachbalkone sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.
 II.1.3) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten. Selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.
 II.1.4) Vor- und Anbauten (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Anbauten (Vorbauten, Querflügel, Zwerggiebel etc.) müssen mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in der Projektion in die Lotrechte).
 II.1.5) Wandfarben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
 Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.
 II.1.6) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
 Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und mit gerader Zaunkante.
 II.1.7) Stellplätze und Zufahrten (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.)
 II.2) Ordnungswidrigkeit
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 83 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2)
 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 Bodenkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).
 III.2) Bodenschutz
 Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
 III.3) Verfahren
 Bei der Bauantragstellung ist die Vorlage eines Freifachgestaltungplanes erforderlich, der inhaltlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Außengestaltung berücksichtigt (§ 8 LBauO i.V.m. § 1 (2) der BauprÜV). Des Weiteren sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb eines Jahres mindestens anteilig nach Fertigstellung eines Baukörpers umzusetzen.
 III.4) Küstenschutz und Haftung
 Aus der Realisierung können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen nachträglich zu errichten. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.
 III.5) Schutz zu erhaltender Landschaftsbestandteile
 a. Das nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotop *Dünengebüsch oder -gehölz* innerhalb des Plangebietes ist während der Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun zu sichern, so dass eine Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.
 b. Alle zu erhaltenden Bäume im Arbeitsbereich (Baustraße, Lagerflächen, Baustellenzufahrt usw.) sind während der Bauphase am Stamm durch eine Bretterummantelung und am Stammfuß durch eine Kiesaufschüttung vor Beschädigung zu schützen; innerhalb des Kronenraumbereiches hat keine Lagerung von Aushubmaterial bzw. Baustoffen zu erfolgen. Betroffene fachliche Richtlinien und DIN-Vorschriften (RAS LP 4, ZTV Baumpflege, DIN 18 920) sind zu beachten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Die Darstellung der Bestände- und der Katastrophensituation auf dem Flurstück 89 erfolgt nach § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 86 (1) 1 LBauO M-V.
 Die Darstellung der Bestände- und der Katastrophensituation auf den Flurstücken 47, 48/1, 48/2, 50/1, 50/2 und 50/3 erfolgt nach § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 86 (1) 1 LBauO M-V.
 Für diese Inhalte wird vom Vermessungsamt Kreisvermessung keine Gewähr übernommen.
 Für den Zusammenhang zwischen den dargestellten Katastrophengrenzen und dem örtlichen Grenzverlauf kann zur Zeit keine Gewähr übernommen werden, da dies erst nach einer amtlichen Grenzfeststellung möglich ist.
 Die Darstellung der Bestände- und der Katastrophensituation auf dem Flurstück 1520 (2004/04) vom Jahr 2004 vom Vermessungsamt Kreisvermessung, Siedlung Döbber, digital bearbeitet am 31.07.06.
 Für diese Inhalte wird vom Vermessungsamt Kreisvermessung keine Gewähr übernommen.
 Für den Zusammenhang zwischen den dargestellten Katastrophengrenzen und dem örtlichen Grenzverlauf kann zur Zeit keine Gewähr übernommen werden, da dies erst nach einer amtlichen Grenzfeststellung möglich ist.

LEGENDE gemäß PlanV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	13.03.00		UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: BIOTOP nach § 20 LNatG M-V
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
01.04.01	02.05.00	0,3	GRUNDFLÄCHEN
	02.07.00	1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
	02.08.00	TH: 10,0 m ü.HN. FH: 15,0 m ü. HN.	TRAUF- / FIRSHÖHE ÜBER BEZUGSPUNKT H.N. als Maximalwert
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BAUGB)
03.01.00	03.05.00	o	OFFENE BAUWEISE
		---	BAUGRENZE
13. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) 18 BauGB)	15.14.00		ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS hier (groß): unterschiedliche GR oder Vollgeschossigkeit hier (klein): unterschiedliche First- / Traufhöhe
12.02.00			FLÄCHEN FÜR WALD
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)			ERHALTUNG DER BÄUME
			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) Nr. 25 BauGB)

LEGENDE sonstiger Festsetzungen

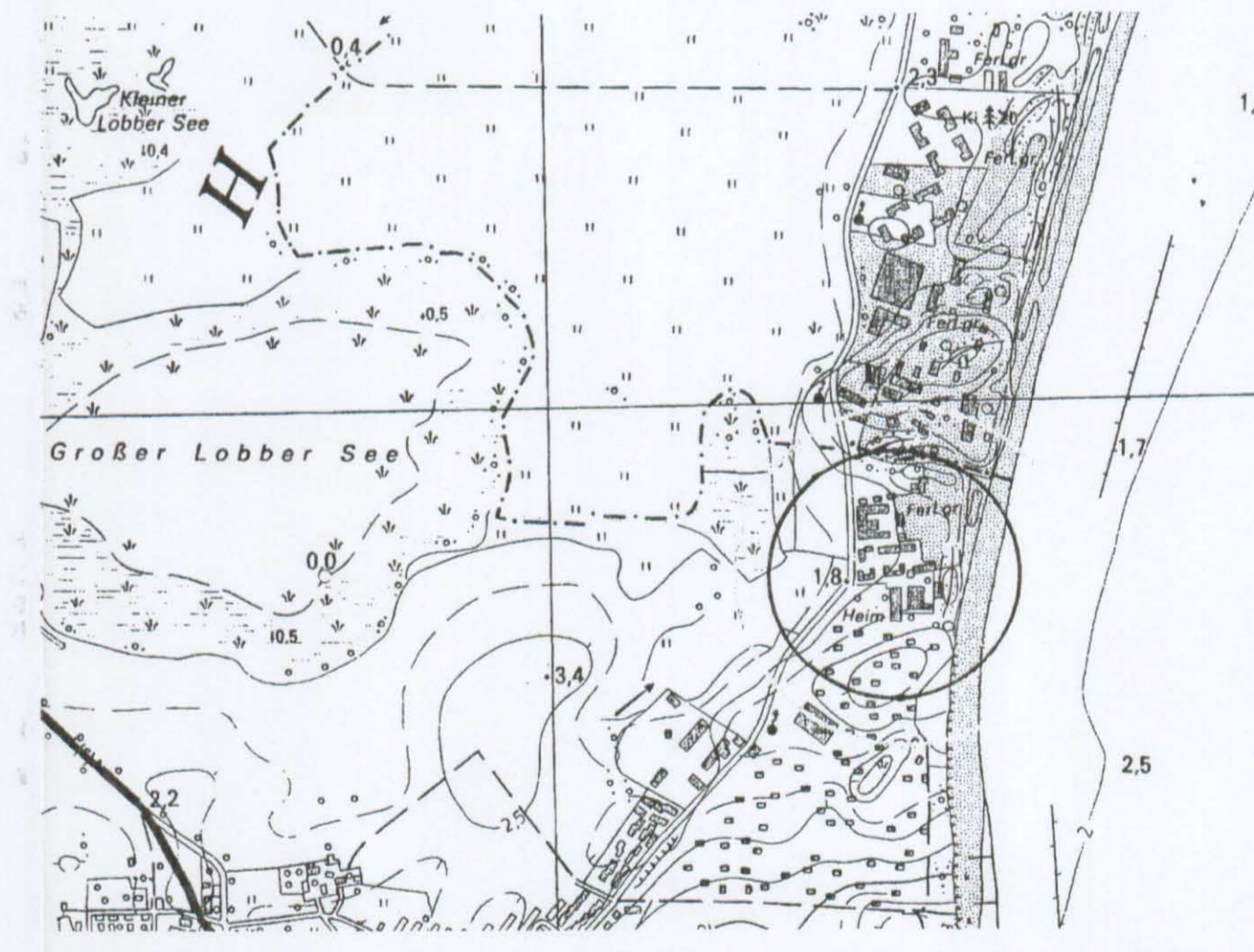
FIRSTAUSTRICHTUNG
 (Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.11.2005
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 23.03.2006 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch die Öffentlichkeits- und Erörterung des Entwurfs des Plaus, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 17.11.2005 durchgeführt.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die Behörden über Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2005 nach § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Ausfertigung des Plaus, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 17.11.2005 aufgefordert.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die von der Planung beauftragten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2006 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2006 den Entwurf des Plaus, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, gebilligt.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Plaus, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 31.07.2006 bis zum 05.09.2006 während folgender Zeiten:
 - montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
 - dienstags 7.30 bis 18.00 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 11.07.2006 bis zum 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 21.12.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 04.01.2007 mitgeteilt.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.05.2006 wurde mit der geometrischen Festlegung des Liegenschaftskataster.
 Bergen den 21.11.06
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 07.12.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.
 Middelhagen, den 25.03.2006
 Bürgermeister
- Die Ausfertigung 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 am 19.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht 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 Erschöpfung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 19.12.2007 in Kraft getreten.
 Middelhagen, den 20.12.2007
 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE MIDDELHAGEN

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2005 "Haus am Meer".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.12.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2005 "Haus am Meer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
 Prof. Dr.-Ing. Günther Uhlig, Dr. Ina Frank-Greif, Dr. Ina Heitert, Dipl.-Ing. Ulf Heitert
 Uhlig, Raith & Partner
 Waldhornstr. 25, 78131 Kaiserslautern
 0721-57 95 04, 17172 96 83 513, www.uhlignpartner.de

Gemeinde Middelhagen / Rügen
 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1/2005
"Haus am Meer"
Satzung
 Fassung vom 23.10.2006
 Maßstab 1:500