

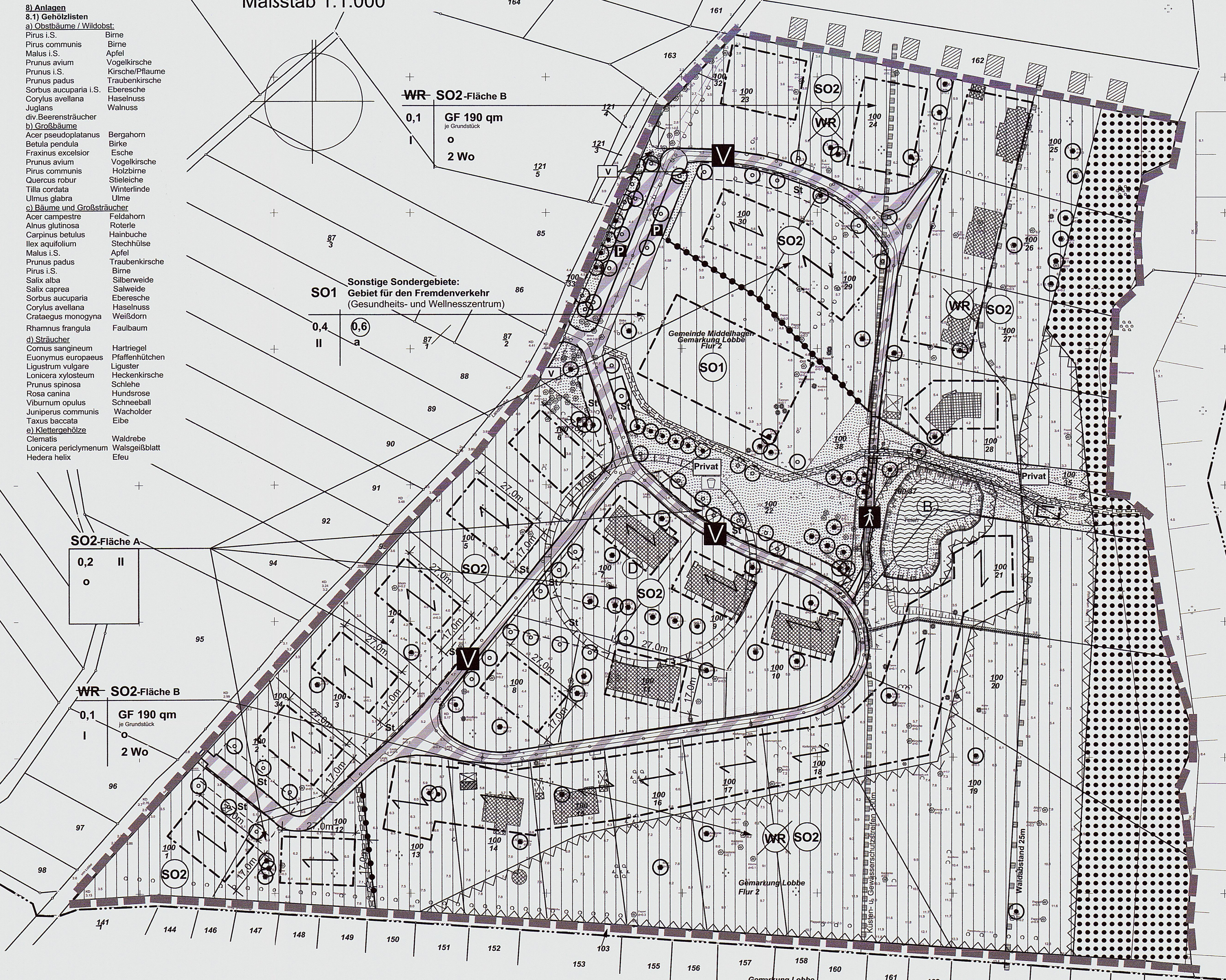
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in Fett kursiv

- 1) Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1) Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- WR- und SO2-Gebiete sind Wohngebiete...
- SO1 - Sondergebiete nach §11 BauNVO...
- SO2 - Sondergebiete nach §11 BauNVO...
1.2) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
1.3) Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB) / Höhe der baulichen Anlagen
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Höhe baulicher Anlagen (§18(1) BauNVO)...
- im SO1-Gebiet: Höhe baulicher Anlagen (§18(1) BauNVO)...
1.4) Überschreitung (§19(4) BauNVO Satz 3)
- im WR-SO2-Gebiet, Fläche B: Die GRZ darf mit Flächen für Stellplätze, Zufahrten sowie Terrassen bis zu einer GRZ von 0,2 überschritten werden...
- im SO2-Gebiet, Fläche A: Die GRZ darf mit Flächen für Stellplätze, Zufahrten sowie Terrassen bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden...
1.5) Mindestgröße der Baugrundstücke (§9(1) Nr. 3 BauGB)
- im WR-SO2-Gebiet, Fläche B: Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 1700 qm betragen...
2) Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.1) Bauweise (§9(1) Nr. 2 BauGB)
- im SO1-Gebiet: a = abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
- im WR-SO2-Gebiet, Fläche B: Zulässig sind Einzelhäuser...
2.2) Überbaubare Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 2 BauGB)
2.2.a) Stellplätze, Carports und Garagen (§23(5) BauNVO)
- im SO2-Gebiet: Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig...
2.2.b) Ausnahmen von Baugrenzen (§23(3) Satz 3 BauNVO)
- im WR-SO2-Gebiet, Fläche B: Die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen dürfen mit Terrassen sowie mit Bauteilen von max. 5 m Breite um max. 4 m überschritten werden...
2.3) Freizuhaltenen Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 10 BauGB)
- in der von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie unterirdische oder untergeordnete Bauteile unzulässig...
2.4) Grünflächen / private Parkanlage (§9(1) Nr. 15 BauGB)
- In der Grünfläche / private Parkanlage ist innerhalb des ausgewiesenen Baufters die Errichtung eines eingeschossigen Sanitärgebäudes (WC, Dusche, Lager) bis zu einer Grundfläche von 30qm zur Strandversorgung zulässig...
3) Freiflächen
3.1) Zufahrten (§9(1) Nr. 11 BauGB)
Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis max. 4,5 m Breite zulässig...
3.2) Aufschüttungen / Abgrabungen (§9(1) Nr. 17 BauGB)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Geländevertief zulässig...
3.3) Niederschlagswasser (§9(1) Nr. 20 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern...
4) Grünordnungsmaßnahmen
4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9(1) Nr. 25 BauGB)
4.1.a) Je vollstehende 100 qm neu zu pflanzende Flächen sind 2 Stück standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste...
4.1.b) Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen (Bäume) sind als Hochstamm 18-20 (Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen...
4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9(1) Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis 2 neue zu 1 abgehender Baum durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) zu ersetzen...
5) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)
5.1) Traufhöhe (§86(11) LBauO M-V)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Die Traufhöhe des Hauptdachs darf max. 4 m betragen...
5.2) Dachgestaltung (§86(11) LBauO M-V)
5.2.a) Ausrichtung (§86(11) LBauO M-V)
Die im Plan dargestellte Ausrichtung ist als Hauptfriesrichtung zwingend...
5.2.b) Dachform / -material (§86(11) LBauO M-V)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Dächer sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen...
5.3) Säulen / Dachschritte (§86(11) LBauO M-V)
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 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...
5.4) Vor- und Anbauten (§86(11) LBauO M-V)
Für untergeordnete Anbauten (nach §67(7) LBauO M-V) sind abweichend von 4.2 Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig...
5.5) Wandfarben (§86(11) LBauO M-V)
Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 60...
5.6) Garagen / Nebengebäude (§86(11) 6. LBauO M-V)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Garagen ohne Außenfahrstraße / Nebenanlagen nach §14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von 5.2b) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 25-50 Grad auszuführen...
5.7) Werbeanlagen (§86(11) LBauO M-V)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Werbeanlagen sind unzulässig...
5.8) Einfriedungen (§86(14) LBauO M-V)
5.8.a) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§86(14) LBauO M-V)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Private Grundstücke sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mind. 90 cm einzufrieden...
5.8.b) Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken (§86(14) LBauO M-V)
- im WR-Gebiet und SO2-Gebiet: Private Grundstücke sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mind. 90 cm einzufrieden...
5.9) Stellplätze und Zufahrten (§86(14) LBauO M-V)
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen...
5.10) Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§86(14) LBauO M-V)
5.10.a) Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§86(14) LBauO M-V)
Die von Bebauung frei zu haltenden Flächen nach Punkt 2.3) sind naturnah zu begrünen...
5.10.b) Vorgärten (§86(14) LBauO M-V)
Die Nutzung des Vorgartens als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig...
6) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)
6.1) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt...
6.2) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt...
7) Hinweise
7.1) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften
a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 19202...
b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß §40 LWaG M-V in Verbindung mit der Abwasserentsorgung des Zweckverbands ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen...
c) Anwendungsverbot von Pestiziden, Herbiziden und Aufbaumitteln: Gemäß §16(3) LNatSchG M-V sind weidmässige Bestrichungen zu vermeiden...
d) Sicherung des kulturellen Bodens: Gemäß §2(2) LNatSchG M-V ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu sichern...
e) Fristen / Modalitäten des Ausgleichs: Fristen / Modalitäten des Ausgleichs regelt gemäß §16 LNatSchG M-V die für die Genehmigung zuständige Naturschutzbehörde.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



SATZUNG DER GEMEINDE MIDDLEHAGEN

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.1/1998 "Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.05.2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/1998 "Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

Verfahrensvermerke zur 6. Änderung

- 1. Einleitung des Änderungsverfahrens durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2014, bekannt gemacht durch Aushang vom 30.12.2014 bis 09.01.2015. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §20 LPfG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 30.12.2014 über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern informiert worden. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2014 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister

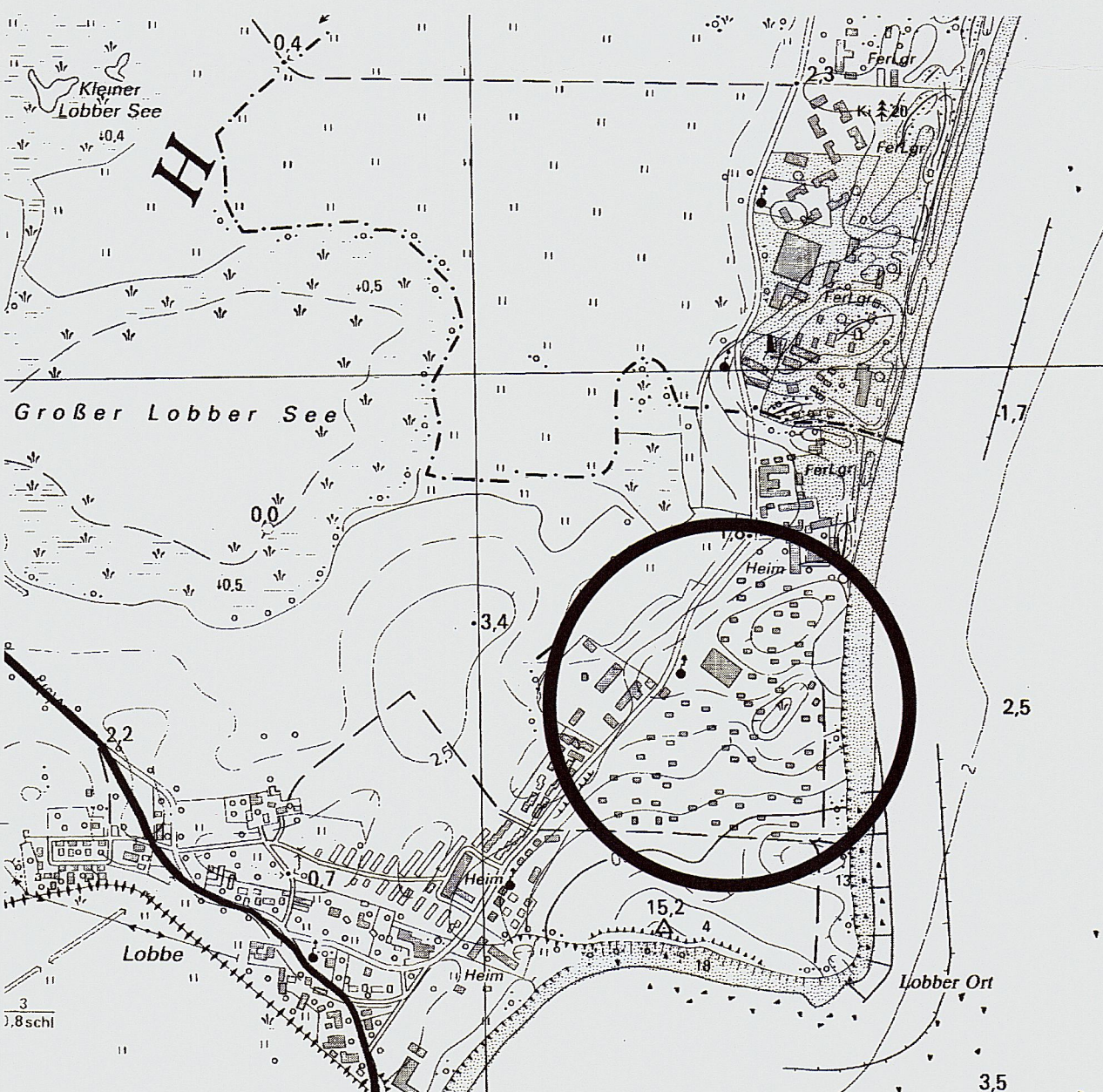
- 5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 12.01.2015 bis zum 17.02.2015 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz: montags mittwochs, donnerstags: 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags: 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags: 7.30 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Middelhagen: montags bis donnerstags: 8.00 bis 14.00 Uhr, freitags: 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.12.2014 bis 09.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.05.2015 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
7. Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.05.2015 von der Gemeindevertretung als Bebauungsplan beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister

- 8. Der katastermäßige Bestand am 07.05.2015 sowie die geographischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster. Bergen, den 05.06.2015, gez. Unger OBvV, Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
9. Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister
10. Der Beschluss über die Satzung über die 6. Änderung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.05.2015 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.12.2014 bis zum 09.01.2015 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Middelhagen, den 15.06.2015, gez. Klesow Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.04.02 REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)
01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)
1.5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUMWEGE (§9 ABS. 1 NR.6 BAUGB)
01.05.01 2 Wo 2 WOHNHEINHEITEN in der Höchstmaßzahl
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §16 BAUNVO)
02.01.00 GF 170 als Höchstmaß, max. zu GESCHOSSFLÄCHE in qm
02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSS ALS Höchstmaß; hier max. 1 Vollgeschoss
3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB; §22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 a OFFENE BAUWEISE
03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE
6. VERKEHRSLÄCHEN (§9(1) 11 BAUGB)
06.01.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
06.3 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00 ZWECKBESTIMMUNG:
06.03.01 P OFFENTLICHE PARKFÄLLE VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
06.03.02 V VERKEHRSGRÖN
06.03.03 F FUSSWEG
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGNUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
07.00.00 ZWECKBESTIMMUNG:
07.00.01 ELEKTRIZITÄT
8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG:
09.00.01 privat PRIVATE PARKANLAGE
09.00.02 V VERKEHRSGRÖN
09.00.03 F FUSSWEG
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
10.01.00 WASSERFLÄCHEN
12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§9 ABS. 1 NR 18 UND ABS. 6 BAUGB)
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 ABS. 1 NR.20, 25 BAUGB)
13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
13.3.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB), hier: - Biotop - Kleinsten- und Gewässerschutzstreifen nach NatSchG M-V / Waldabstand
14. REGELUNGEN FÜR STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§9 Abs. 6 BauGB)
14.02.01 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN hier: Bodendenkmäler
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
15.3.00 STELLPLÄTZE
15.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
15.05.00 GEHRECHTE Zugunsten der Allgemeinheit
15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
15.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSREICHS DES BEBAUUNGSPLANS WIE DER 5. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.00
15.14 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
15.14.00
16. WEITERE PLANZEICHEN
16.01.01 FIRSTRICHTUNG



Übersichtsplan

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

Gemeinde Middelhagen
6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1998
"Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht
Satzungsexemplar