

SATZUNG DER GEMEINDE MITTELHAGEN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. II/2008 "Alte Försterei".

Aufgrund § 10 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.05.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.2008 "Alte Försterei", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1) Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

I. 2) Grün-/Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.15 und 16 BauGB)

Private Grünflächen: „Angelpark“ mit Anlagen für die Fischmast/Fischzucht/Wasseraufbereitung der Fische. Zulässig sind - eine Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 85qm Gebäudegrundfläche zuzüglich 60qm Terrasse für Außengastronomie - eine Scheune (für Fischaufzucht/Fischhaltung) sowie ein Räucherhaus. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Private Wasserfläche: Fischteiche/Fischmastbetrieb Zulässig sind Stege, Brücken sowie aufgeständerte Terrassen.

I. 3) Grünordnungsmaßnahmen

Bestandteil aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme.

Der festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes ist dieser im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung eines Baumes der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen bzw. Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) zu ersetzen. Der Standort des Ersatzbaumes darf bis zu 5m vom festgesetzten Standort abweichen. Die Auswahl der Arten orientiert sich an folgender Pflanzenliste:

Pflanzenliste 1:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Wild-Birne)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Ulmus minor (Feld-Ulme)
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)		Ulmus glabra (Berg-Ulme)

I. 3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 8 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen bzw. Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten. Die Artenauswahl ist der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

I. 3.2) Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 1: Anlage von Flachwasserbereichen
Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich wird durch die Anlage von Flachwasserbereichen als ein naturnah geprägter Übergang zur Lobber See-Niederung hergestellt. Die Maßnahme fördert einen Teilhabensraum für Amphibien.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II. 1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel; rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Ausnahmsweise können für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude geringere Dachneigungen zugelassen werden, sofern der Bestand vor Beginn der Maßnahme eine geringere Dachneigung aufweist.

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

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

II. 4) Garagen / Nebengebäude

Garagen dürfen nicht vor die straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes treten. Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad oder mit einem begrüntem Flachdach auszuführen.

II. 5) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BauGB) und HINWEISE

III. 1) Bodendenkmäler

Im gesamten südlichen Bereich des Plangebiets kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern ernsthaft angenommen werden. 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 Denkmalspflege 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.

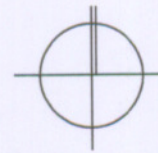
III. 2) Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

III. 3) Uferbereich gemäß § 81 LWaG

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in der Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungskante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig. Die Unterhaltung des Vorflutgrabens 27/06 ist jederzeit zu gewährleisten. Die fest installierten Zäune (Bestand), welche die Gewässerunterhaltung erheblich hindern, sind durch versetzbare Zäune auszutauschen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



III. 4) Fischseuchenverordnung

Der Betrieb eines Aquakulturbetriebes (Betrieb, der einer Tätigkeit im Zusammenhang mit der Zucht, Haltung oder Hälterung von Fischen nachgeht) unterliegt nach § 3 Fischseuchenverordnung vom 24. November 2008 der Genehmigungspflicht bzw. in Abhängigkeit der Abgabemenge von Fisch an Endverbraucher oder örtliche Einzelhandelsunternehmen, die die Erzeugnisse direkt an Endverbraucher abgeben, vor der Aufnahme der Tätigkeit der Registrierung nach § 6 Abs. 1 Fischseuchenverordnung.

III. 5) Schank- und Speisewirtschaft

Die geplante Schank- und Speisewirtschaft inkl. Außengastronomie und das geplante Räucherhaus sind entsprechend den Vorgaben der VO (EG) Nr. 852/2004 vom 29. April 2004 in der aktuellen Fassung zu planen und herzurichten.

III. 6) 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 18920.

III. 7) Artenschutz

Um Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Moorfrösches zu vermeiden, ist die geplante Erweiterung des Teiches außerhalb der Laichperiode durchzuführen. Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung durch den Fachgutachter erforderlich.

Gemäß §34 LNatG M-V ist das Fällen von Bäumen in der Zeit vom 15. März bis 30. September verboten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2008, bekannt gemacht durch Aushang vom 08.01.2009 bis 26.01.2009.
- 2) Die Gemeindevertretung hat am 10.09.2009 den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 26.01.2009 bis zum 06.03.2009 durchgeführt.
- 4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.01.2009 nach § 4 (1) BauGB informiert und mit Schreiben vom 19.11.2009 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen 15.05.2014 geprüft und den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung mit Umweltbericht sowie die Abwägung wurden gebilligt.
- 6) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Middelhagen montags bis donnerstags von 9.00 bis 14.00 Uhr (dienstags bis 18.00 Uhr), freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfried von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.11.2009 bis zum 04.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Ausfertigung des B-Plans 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 20.05.2014 bis zum 06.06.2014 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 (§4BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des 03.06.2014 in Kraft getreten.

Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

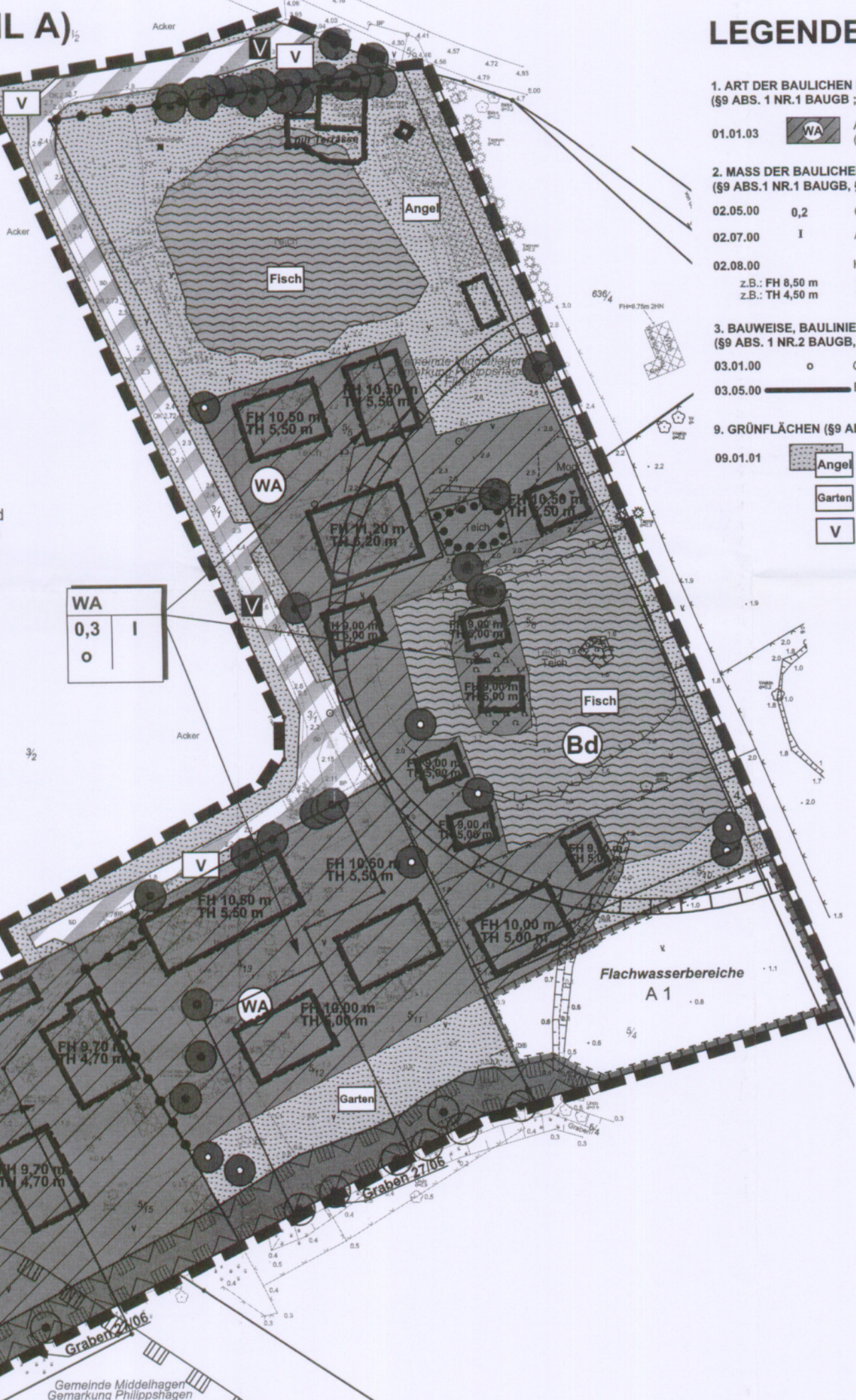
Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister

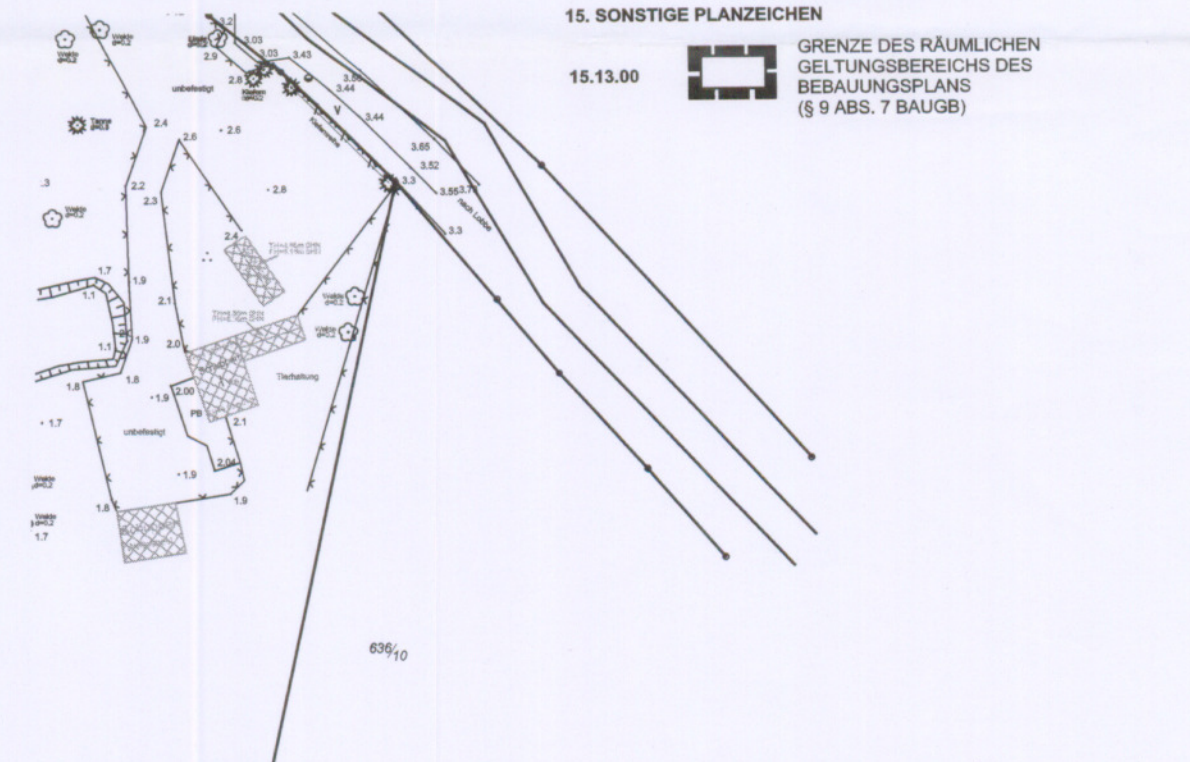
Middelhagen, den 16.05.2014
Bürgermeister



LEGENDE gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.01.03 WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BAUNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)
 - 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
 - 02.08.00 HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß HN
 - z.B.: FH 8,50 m
 - z.B.: TH 4,50 m
 - max. Firsthöhe = 8,50 m
 - max. Traufhöhe = 4,50 m
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
 - 03.05.00 BAUGRENZE
9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)
 - 09.01.01 Angel hier: private Grünfläche als "Angelpark"
 - Garten hier: private Grünfläche als Gartenfläche
 - V hier: Verkehrsgrün als öffentliche Grünfläche

6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
 - 06.03.01 hier: Verkehrsberuhigter Bereich
10. WASSERFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.16 BAUGB)
 - 10.01.01 Fisch hier: Fischteiche/Fischmastbetrieb
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)
 - PFLANZUNG / ERHALT VON BÄUMEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
 - UMGRENZUNG SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, hier: Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V (§ 9 ABS.6 BauN BAUGB)
 - UMGRENZUNG SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, hier: Uferbereich mit Bauverbot nach § 81 LWaG M-V (§ 9 ABS.6 BauN BAUGB)
13. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§9 ABS.6 BAUGB)
 - UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN hier: Bodendenkmal
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith herzelt 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 / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2/2008

"Alte Försterei"

Satzungsexemplar