

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen und Ergänzungen kursiv dargestellt

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
 - **WA** (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) zulässig sind:

- Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen. Sofern nur eine Wohnung errichtet wird, sind auch eine Ferienwohnung bzw. Ferierzimmer 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.

Ergänzend sind in der Fläche A die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

- **SO** (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO): Landwirtschaftlicher Betrieb
 Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

- **GE** (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind unzulässig. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1) Traufhöhe (§ 18 (1) BauGB)

In den Gewerbegebieten ist entlang der festgesetzten Baulinie sowie für Gebäudekanten angrenzend an die Flurstücke 34/1 und 35 eine Traufhöhe von max. 4,5m über der Verkehrsfläche (gemessen in Mitte der Fahrbahn auf Höhe der Mitte des Gebäudes) einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe im Schnittpunkt der beiden Straßen maßgeblich.

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) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverhältnis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Ausgenommen davon sind Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzung.

2.3) Freizuhaltenen Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie unterirdische oder untergeordnete Bauteile sind in diesem Bereich unzulässig.

2.4) 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)

Für WA und MI: 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)

Für WA und MI: 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 1 m 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.

4.1a) Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von dauerhaften Heckenstrukturen heimischer Arten wie *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Eunonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Gemeiner Faulbaum), *Hedera helix* (Efeu), *Ilex aquifolium* (Europäische Stechpalme), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Rosa Canina* (Hunds-Rose), *Rosa multiflora* (Vielflütlige Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Hollunder), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball). Eine Mindesthöhe für die ausgewachsene Heckenstruktur von 2 Meter und eine Mindestbreite von 3m darf nicht unterschritten werden. Pflanzungen nach 4.1 können als Überhälter integriert werden.

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 1 m 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 Mahwiese zu gestalten. Diese Fläche ist 2mal im Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt nach der Blüte zu erfolgen hat. Das Mahgut 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)

Für WA und MI: 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 GE und SO: Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 15 bis 35 Grad auszuführen. Als Dachformen sind zulässig:

Pultdächer und Satteldächer.

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)

Für WA und MI: 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 LBauO M-V)

Für WA und MI: 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 begrünt 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)

Für WA und MI: 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)

Für WA und MI: Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Koppflaster, etc.).

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 Stralow), 2) Dorfstr. 22, Pfarrhof mit Wohnhaus, Stallscheune und Garten, 3) Kirche, 4) Küsterhaus (Schulmuseum), 5) Bauernhaus (Museum), 6) Trafohaus beim Schulmuseum

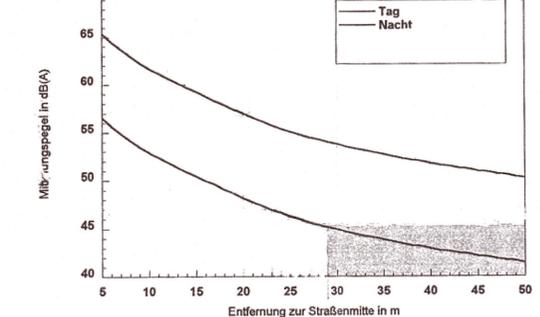
6.2) Bodendenkmäler

Im Ergänzungsbereich ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend. Eine Veränderung oder Beseitigung auftretender Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren 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



PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:1.000

