

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen gelten nur innerhalb des in der Planzeichnung markierten Bereichs
Änderungen in Kursiv, Streichungen als solche sichtbar

1. In dem Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe (max. 150 qm Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als maximal drei Ferienwohnungen oder maximal sechs Ferienzimmer je Gebäude, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe.
Ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Tankstellen- Vergnügungstätten

2. Eine Bebauung im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts GFL b kann erfolgen, sofern zuvor die Leitung mit Zustimmung des Leitungsträgers auf Kosten des Verursachers verlegt worden ist (§ 9 (2) BauGB).

3. Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Das gesamte Plangebiet wird (gem. § 9 (1) 23 BauGB) als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen.

5. Die Sichtflächen im Einmündungsbereich Dorfstrasse/ AW1 sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Die Sichtflächen sind anzunehmen mit einer Schenkellänge von 15 m im AW1 und einer Schenkellänge von 40 m in der Dorfstrasse. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße für Baugrundstücke mit 750 qm festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Derzeit überbaute Flächen sind vollständig zu entsiegeln.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Je angefangener 100 qm Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc. sind 2 standortgerechte, heimische Laubbäume und 2 standortgerechte heimische Obstbäume (Anhang Gehölzliste 1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind einschließlich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtungen des Bodens durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind je 100 qm Neuversiegelung durch Verkehrsflächen zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume (Anhang Gehölzliste 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind einschließlich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtungen des Bodens durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
- Gehölze, die im Bereich der privaten Grünflächen gepflanzt werden, müssen ausschließlich standortgerecht und einheimisch sein.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB).
- Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Gehölze der Liste 2 (siehe Anhang) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Die folgenden Gehölzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Liste 1: standortgerechte Laubbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn Carpinus betulus - Hainbuche Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus pyrastrer - Wildbirne Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche Salix spec. - Weiden
Liste 2: hochwüchsige, standortgerechte Sträucher
Crataegus laevigata - Weißdorn Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa spinosissima - Bibernelle-Rose Rubus fruticosus - Brombeere
Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Liste 3: Kletter- und Rankpflanze
Aristolochia durior - Pfeifenwinde Clematis vitalba - Waldrebe Hedera helix - Efeu
Lonicera var. - Geißblatt Parthenocissus quinquefolia - Fünflättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata - Dreilappiger Wilder Wein Polygonum aubertii - Schlingenknöterich

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

1. Dächer
1.1 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen, die Hauptgebäude mit Walmdach. Bei 1-geschossiger Bauweise muss der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.
1.2 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig: - Pfannen, unbesandet, in den Fabrtönen brau-braungrau, Naturschiefer, - Reet bei eingeschossiger Bauweise.
1.3 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erker sind auch Pultdächer mit Dachstiel zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
1.4 Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
1.5 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muss der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.
2. Öffnungen
2.1 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
2.2 Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
2.3 Es sind stehende Tür- und Fensterformate zu verwenden.
3. Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten
3.1 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.
3.2 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
3.3 Oberte Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußersten Eckpunkten zu verbinden, oder als Pergolen oder Wintergärten auszubilden.
3.4 Dachbalkone als selbständige Gestaltelemente sind ausgeschlossen.

4. Farben
Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuss.
Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

- 4.1 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002 sowie Naturfarben für die unter 12 aufgeführten Materialien.
4.2 Außenwände für eingeschossige Gebäude:
Weiß1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018Grau 7035, 7036, 7038Weiß und Grau für Glatt- und Rauputz auch in Kombination mit FachwerkRot 3003, 3004, 3005, 3009, 3011Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025Rot und Braun für Backstein, Ziegel, Klinker, Klinkerimitat auch in Kombination mit Fachwerk
4.3 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.
5. Grundstückseinfriedungen
5.1 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen (Liste 2)- als Zaun aus vertikalen Holzlatzen oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- aus Steinwallhecken zulässig,
- der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf 75% nicht unterschreiten
5.2 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

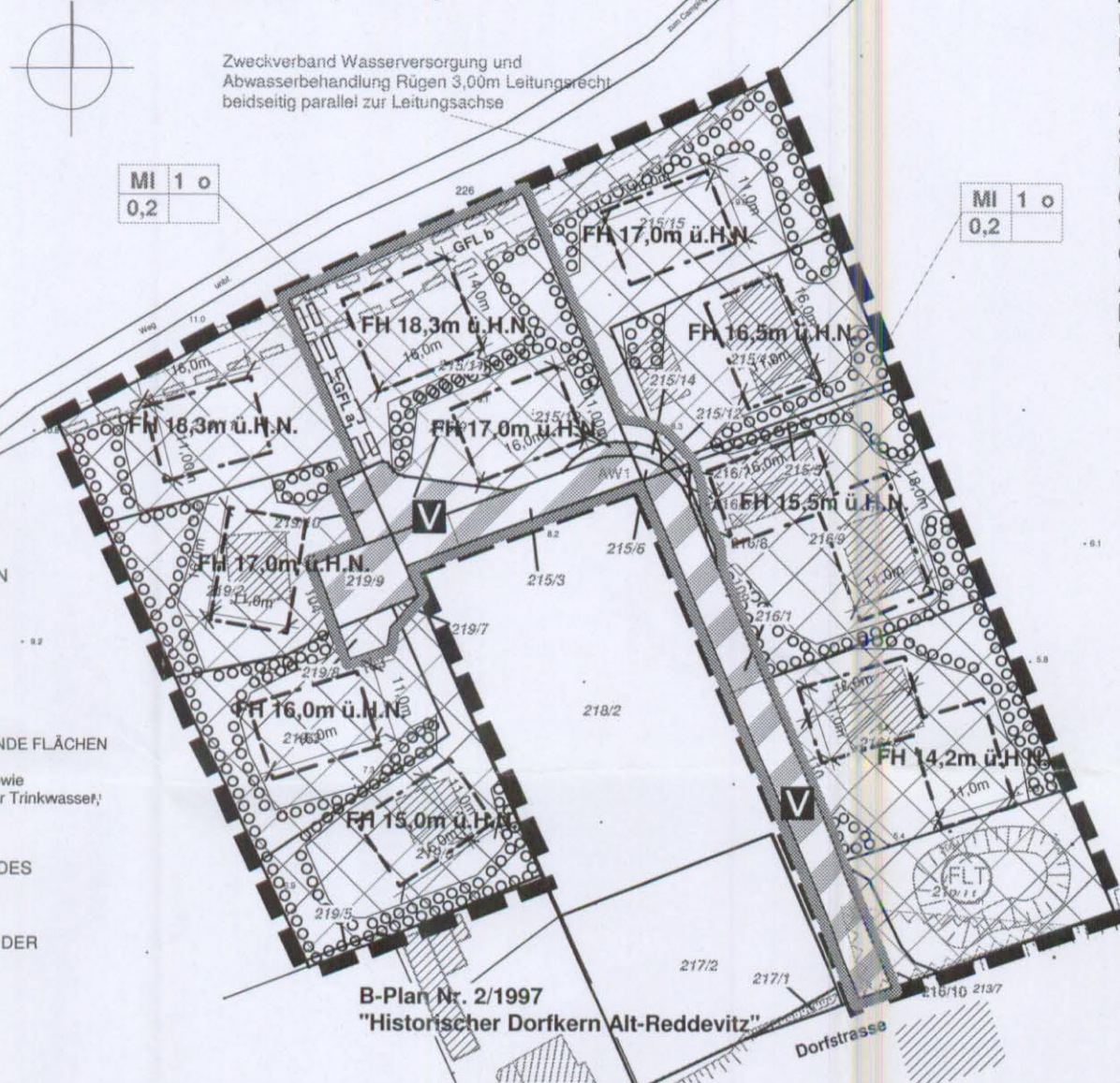
6. Werbeanlagen
6.1 --
6.2 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
7. Zusätzliche Bauteile
7.1 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig
8. Begrünung baulicher Anlagen
8.1 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptsammel- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (Versickerungsgrad mind. 20 % z.B. Schotterrassen, Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, Pflaster, wassergebundene Decke); dies gilt für:
- PKW-Stellplätze- Garagenzufahrten (als Spuren)- private und öffentliche Geh- und Radwege- Anliegerstrassen
8.2 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Pallsiden, Zäunen o.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen.

LEGENDE gem. PlanzV 90

zu den Festsetzungen im Bereich der Änderung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.08.00 FH 16,0m ü. H.N. HOHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS FIRSHÖHE in m über H.N.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: Verkehrsberuhigter Bereich
06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
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 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
13.01.01
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFL a: Gehrecht für die Allgemeinheit für Fussgänger sowie Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen für Trinkwasser, Strom und Gas
15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Hinweise

1. Bodendenkmale
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3)
2. Oberflächenentwässerung
- Das anfallende Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
3. Baumerhalt
- In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

Vermehrtes Verfahren nach § 13 BauGB

- 1) Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2008.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 2) Der Inhalt der Bebauungsplanung und Raumordnung zugrunde liegende Unterlagen gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Änderung herbeizuführen, informiert worden.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 3) Die Beteiligten und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.2008 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2008 den Entwurf der 3. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 5) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 05.05.2008 bis zum 10.06.2008 während folgender Zeiten im Amt Mönchhut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Middelhagen montags bis donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr (dienstags bis 18.00 Uhr), freitags von 9.00 bis 13.00 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 Ausläß in der Zeit vom 16.04.2008 bis zum 30.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der von der Planung betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 03.09.08 mitgeteilt.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 7) Die 3. Änderung wurde am 07.03.08 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 8) Der katastermäßige Bestand am 17.07.2008 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen, den 22.08.2008
- 9) Die 3. Änderung wird hiermit ausgeteilt.
Middelhagen, den 09.05.2008
- 10) Die Ausfertigung der 3. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Lager während der Dienststunden von 9.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.08.08 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 26.08.08 bis zum 26.09.08 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 BauGB) hingewiesen worden.
Middelhagen, den 30.09.2008

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr.1/1996 "Wohnbebauung nördliche Dorfstraße Alt-Reddevitz" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.03.2008, folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1996 "Wohnbebauung nördliche Dorfstraße Alt-Reddevitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) im vereinfachten verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



uhlig rath hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Waldhornstr. 25; 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Middelhagen / Rügen
3. Änderung
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
Nr. 1/1996
"Wohnbebauung nördliche Dorfstraße Alt-Reddevitz"
Satzungsexemplar