

SATZUNG DER GEMEINDE MIDDELHAGEN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2004 "Alte Lobber Straße". Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 mit Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2004 "Alte Lobber Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

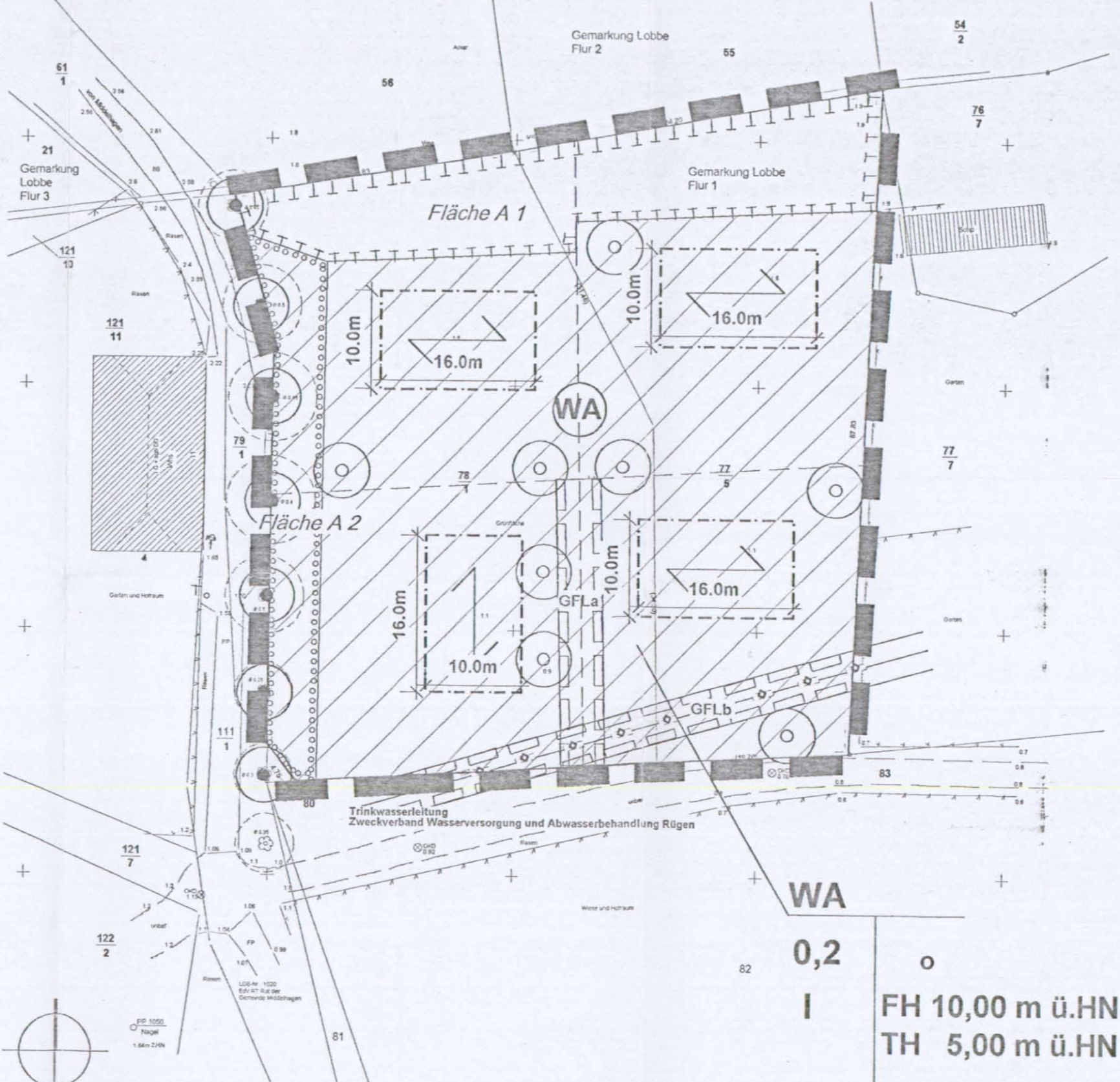
1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
 WA (allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO). Zulässig sind: Wohngebäude. Ausnahmeweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die nach §4(2) Nr. 2,3 BauNVO zulässigen und §4(3) Nr. 3,4,5 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).
1.2) Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
 Zusätzlich zu der Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Zufahrten überschritten werden, die durch das GfLA festgesetzt ist.

2) Grünordnungsmaßnahmen
2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) 2 BauGB)
 Je begonnene 100 qm versiegelte / befestigte Fläche sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten je 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm der folgenden Arten: Carpinus betulus - Hainbuche, Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Malus sylvestris - Holz-Apfel, Prunus padus - Trauben-Kirsche, Quercus palustris - Sumpf-Eiche, Quercus robur - Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Winter-Linde zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe bzw. des unversiegelten Wurzelraumes beträgt 12 qm bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie ist durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
2.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) 2b BauGB)
 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Maßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum schädigen.
2.3) Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 2c BauGB)
Fläche A 1: Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereichs sind 18 Stück Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 10-12 cm der folgenden Sorten: Pyrus communis - Wildbirne; Malus I.S. - Apfel; Prunus I.S. - Kirsche/Pflaume; Juglans - Walnuss in gleichmäßiger Verteilung anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Vegetationsperioden ist Bestandteil der Maßnahme.
2.4) Flächen zum Anpflanzen (§9 (1) 2sa BauGB)
Fläche A 2: Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereichs ist ein freiwachsender Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Gehölze der Arten: Arneiaanchier ovalis - Echte Felsenbirne; Aronia melanocarpa - Kahle Apfelbeere; Betula nana - Zwerg-Birke; Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel; Rhamnus frangula - Echter Kreuzdorn; Salix purpurea - Nana-Kugel-Weide; Salix rosmarinifolia - Rosmarin-Weide in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, in sortenspezifischer Höhe zu verwenden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Gehölzfläche in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
2.5) Externe Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a (5) BauGB (§9 (1a) BauGB)
 Für das Vorhaben wird eine Beteiligung am Vorhaben, Renaturierung des Kleingewässersystems Lobbe' in Form einer Ersatzzahlung von 4.500,- EUR festgesetzt. Alternativ kann der Zahlbetrag zugunsten des Vorhabens 'Wiedervermässung der Lobber Seeneriederung' verwendet werden.
2.6) Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1a) BauGB)
 - Die Bepflanzung der Fläche A1 wird dem nordwestlichen und nordöstlichen Baufenster je zur Hälfte zugeordnet.
 - Die Bepflanzung der Fläche A 2 wird dem nordwestlichen und südwestlichen Baufenster je zur Hälfte zugeordnet.
 - Die Ersatzzahlung nach 2.5) wird den vier Baufenstern zu je einem Viertel zugeordnet.

3) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)
3.1) Stellung (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend.
3.2) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 Dächer sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walmdach bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dachdeckung sind zulässig: Reet, Ziegeln, rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.
3.3) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) 1 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. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sowie Dachbalkone sind unzulässig.
3.4) Vor- und Anbauten (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 Anbauten (Vorbauten, Querflügel, Zwerchgiebel etc.) müssen mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte).
 Für Anbauten, die die Maße für untergeordnete Bauteile einhalten (nach §9(7) LBauO M-V), und Dachgauben sind abweichend von Punkt 4.2 Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.
3.5) Wandfarben (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 Unzulässig sind Wandfarben mit einem Helldarstellungswert von über 80.
3.6) Werbeanlagen (§86 (1) 2 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) 46, 47, 48 LBauO M-V.
3.7) 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), Holzlatenzäun mit vertikaler Lattung.
3.8) Stellplätze und Zufahrten (§86 (14) LBauO M-V)
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster, etc.)

4) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise
4.1) Bodendenkmäler
 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 zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalspflege 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 Bodendenkmalspflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
4.2) Für die Grünordnungsrelevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften
 a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)		
01.01.03		ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §16 BAUNVO)		
02.05.09	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
02.08.00		HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß z.B. TH 5,8 m ü.HN max. Traufhöhe = 5,8 m bezogen auf HN z.B. FH 10,5 m ü.HN max. Firsthöhe = 10,5 m bezogen auf HN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)		
03.01.01		OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
03.05.00	— — — — —	BAUGRENZE
08.00.01		UNTERIRDISCH
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)		
13.01.00		13.1 UMGRENZUNG VON 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 BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
		ANPFLANZEN
		ERHALTUNG
		BÄUME
13.02.01		13.2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
13.02.02		13.2.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
15.5		MIT GEH.- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
15.05.00		GfL a Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger GfL b Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
15.13.00		15.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
16.03.01		FIRSTRICHTUNG (§ 86 (1) LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Ausschussbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.2004. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.04.2004 bis zum 14.06.2004 erfolgt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landschaftsprüfung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf, informiert worden. Die Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Raumordnung und Landschaftsprüfung wurde im Schreiben vom 10.05.2004 bestätigt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorwurfs am 04.03.2004 durchgeführt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 4) Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 13.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat sich am 13.04.2004 zum Entwurf des Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 6) Die Bürgerbeteiligung nach § 20 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans zum öffentlichen Bebauungsplan vom 03.05.2004 bis zum 11.06.2004 während folgender Zeiten:
- im Amt Mönchshagen montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 18.00 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 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 16.00 Uhr, samstags von 9.00 bis 11.00 und 17.00 bis 18.00 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 13.04.2004 bis zum 14.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.2004 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 23.06.2004 mitgeteilt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 8) Der planrechtliche Bebauungsplan vom 23.06.2004 sowie die geometrischen Festlegungen sind bekanntlich dem Planungsausschuss vorgelegt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 9) Der Plan, bestehend aus Planungsausschuss und Textlichen Festsetzungen wurde am 17.06.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 10) Der Plan wird hiermit als Bebauungsplan bekannt gemacht.
Middelhagen, den 19.04.2004, Bürgermeister
- 11) Die Erteilung der Genehmigung 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 23.06.2004 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.06.2004 bis zum 14.06.2004 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§4 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan ist am 08.10.2004 in Kraft getreten.
Middelhagen, den 11.06.2004, Bürgermeister



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Beritolt Rahn
 Waldhornstr. 25, 79131 Karlsruhe
 www.uhlighundpartner.de

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2004 "Alte Lobber Straße"



Satzung

Fassung vom 22.06.2004

Kleinow
 Bürgermeister

Maßstab 1: 500