

# SATZUNG DER GEMEINDE MITTELHAGEN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2008 "Lobbe Nord".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2008 "Lobbe Nord", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO Hotel (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier Hotel/Behernbergung  
Das SO Hotel dient der hotelmäßigen Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

- Hotels / Pensionen sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieben tätig sind,
- Räume nach § 13 für der Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf mit den in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### 2) Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

##### 2.1) Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen nicht vor die straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes treten.

#### 3) Grünordnungsmaßnahmen

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

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### A 1 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 3 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 12m². Baumart: Betula pendula (Hänge-Birke).

##### A 2 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 7 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 Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 12m². Die Artenauswahl ist der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

##### A 3 Pflanzung von Einzelbaum als Kompensation gem. § 26a LNatG M-V

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen. Der Standort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt 12m². Die Artenauswahl ist der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

#### Pflanzenliste 1:

**Laubbäume:** Betula pendula (Hänge-Birke), Juglans regia (Walnuss), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
**Obstbäume:** in Arten und Sorten, z.B. Malus (Apfel), Pyrus (Birne), Prunus (Kirsche / Pflaume)

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

#### 1) Wandfarben

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

#### 2) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberen Abschluss.

#### 3) Stellplätze und Zufahrten

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

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

#### 1) Bodendenkmäler

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### 2) Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände § 44 BNatSchG

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (Fledermause). Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann durch geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzhabitat, Einhalten der Zeitfenster bei Abriss und Sanierungsarbeiten) ausgeschlossen werden.

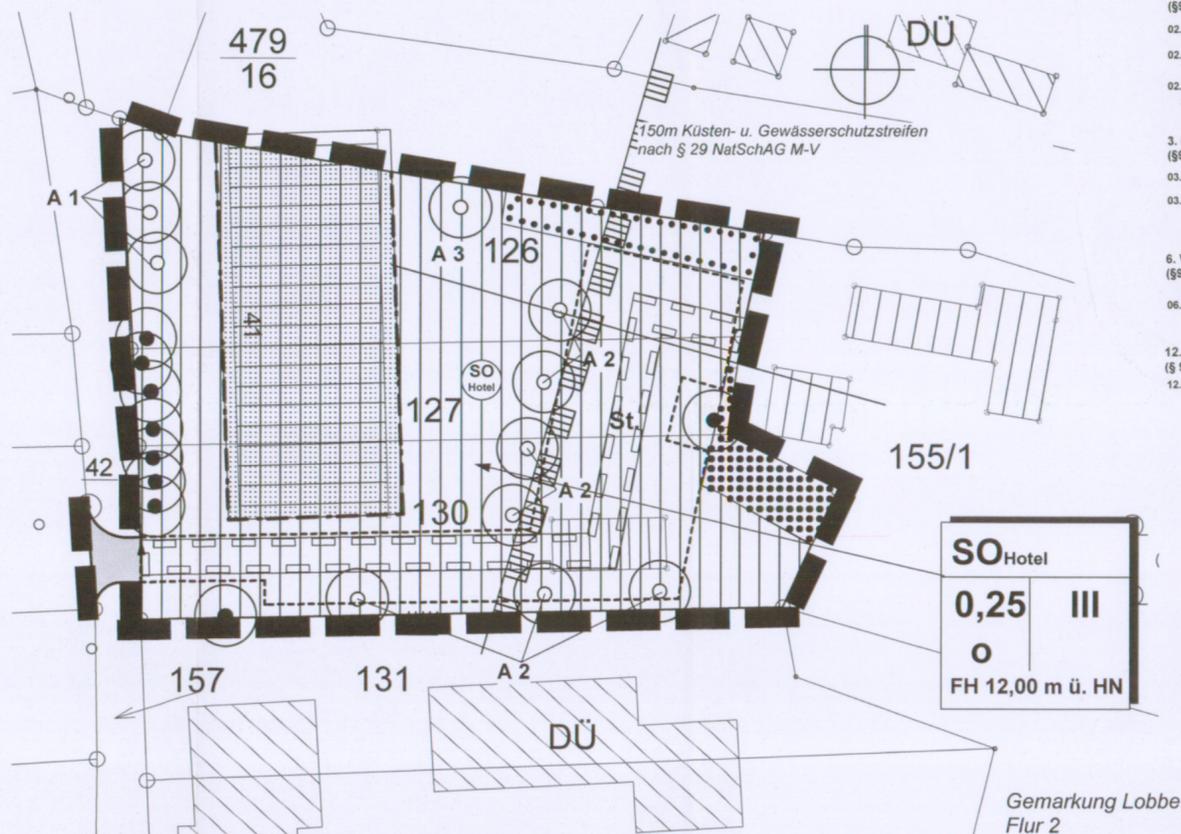
#### 3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.11.2008, bekannt gemacht durch Aushang vom 04.12.2008 bis 22.12.2008.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen VP-Plan aufzustellen, informiert worden.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 05.01.2009 bis 30.02.2009 durchgeführt.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2008 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 30.07.2009 den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

6) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2010 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

7) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung vom 03.05.2010 bis zum 08.06.2012 während folgender Zeiten im Amt Mönchul-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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 13.04.2010 bis zum 29.04.2010 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 30.07.2009 sowie am 10.05.2012 geprüft. Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 10.05.2012 als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am 4.9.2013 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 4.9.2013

Middelhagen, den 24.09.2013 Bürgermeister

10) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

11) 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 24.09.2013 bis zum 11.10.2013 ortsbüchlich 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 (§ 41 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des 24.10.2013 in Kraft getreten.

Middelhagen, den 24.10.2013 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE hier: SO Hotel (§ 11 BAUNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL  
02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
02.08.00 HOHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß hier: 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V  
z.B.: FH 18,50 m HN

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE  
03.05.00 BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.01.01 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

### 12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

12.02.00 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)

PFLANZUNG / ERHALT VON BÄUMEN

13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25a BAUGB)

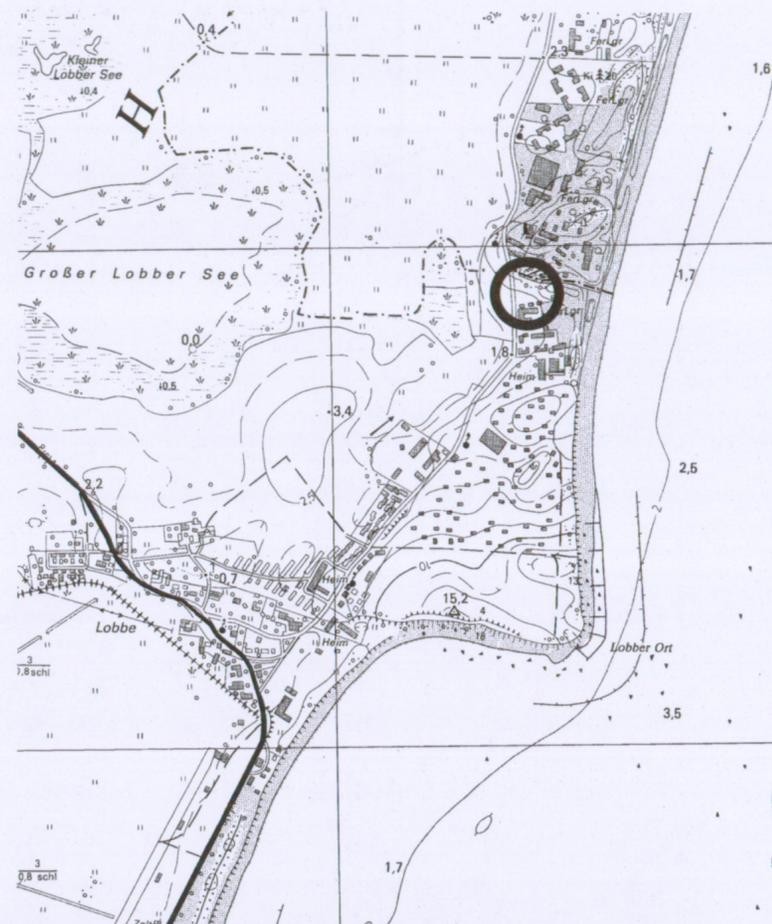
13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SONNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS.6 BAUGB) hier: 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen (§ 29NatSchAG M-V)

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.03.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB) hier: Stellplätze

15.05.01 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 9 BAUGB) hier: Geh-, Fahrrechte zugunsten Flst. 58/5, Leitungsrechte zugunsten Flst.58/5 sowie der Versorgungsträger



Übersichtsplan unmaßstäblich

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

**Gemeinde Middelhagen / Rügen**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 1/2008**  
**"Lobbe Nord"**  
**Satzungsexemplar**