

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen in **Fett Kursiv**, Streichungen als solche gekennzeichnet

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 6 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

~~Es wird ein Sondergebiet des der Erholung dienend, hier Ferienausbauebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 10 Abs. 4~~

- Freizeit- und Ferienwohnungen,
- Freizeitanlagen, insb. für Fitness- und Wellness, die ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen
- Schulungs- und sonstige Gemeinschaftsräume, die ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen
- Ausnahmeweise können zugelassen werden
- max. 1 Wohnung für das Betriebspersonal

SO „Fremdenverkehr“ als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der touristischen Nutzungen und ergänzend dem Wohnen. Zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienhäuser mit maximal einer Wohnung,
- Läden für die Versorgung des Gebietes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmeweise zulässig sind:

- Wohngebäude mit maximal einer Wohnung,

1.2 zulässige Grundfläche

Die GRZ darf mit den in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,2 überschritten werden.

1.3 Höhenlage Aufenthaltsräume

Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen eine Höhenlage von mindestens 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) aufweisen.

2. Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverhältnis nach § 6 LBauO M-V auslösen, mit folgenden Einschränkungen zugelassen: Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (Carpports) sowie Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze darüber hinaus auch in den dafür ausgewiesenen Bereichen.

2.2 Freizuhaltenen Grundstücksflächen

Die von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen sind naturnah zu begrünen. Stellplätze, Nebenanlagen sowie unterirdische Bauteile sind unzulässig.

3. Grünordnungsmaßnahmen

3.1 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind als Hochstamm 18/20 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Fläche A1: Ortsrandeingußung. Die Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Anlage) zu bepflanzen; vorhandener Bewuchs ist zu integrieren.

3.3 Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Fläche A2: Die Flächen sind vollständig zu entsiegeln, vorhandene bauliche Anlagen inklusive der Fundamente sowie die erfolgten Ablagerungen sind zu beseitigen. Die Flächen sind naturnah zu belassen und von jeglicher Nutzung auszunehmen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V) - Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Stellung (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Gebäude müssen eine eindeutige Hauptfirstrichtung aufweisen, die geradlinig verlaufen muss. Die Firstrichtung muss der Längsseite des Baukörpers entsprechen.

4.2 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 ist ein- und zulässig: Reet, Ziegel, rot dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

4.3 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.

4.4 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).

4.5 Wandfarben (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

5) Sonstige bauliche Anlagen

5.1 Werbeanlagen (§86 (1) 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) 46, 47, 48 LBauO M-V.

5.2 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, auch als abgeplanter Stabgitterzaun), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberem Abschluss.

5.3 Einfriedungen zum Außenbereich sowie zu Grünanlagen (§86 (1) 4 LBO M-V)

Einfriedungen zum Außenbereich und zu öffentlichen Grünanlagen sind nur als Hecken zulässig.

5.4 Stellplätze und Zufahrten (§86 (1) 4 LBauO M-V)

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

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB / inwiewe

6.1 Bodendenkmäler

Im Planungsbereich ist ein Bodendenkmal bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der eingetragenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Werden bei Erdarbeiten zufällig weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 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 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.

6.2 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 48920.

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

c) Anwendungsverbot von Pestiziden, Herbiziden und Auftaumitteln: Gemäß § 16(3) LNatSchG M-V sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu versagen.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn das Vorhaben mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft in gleicher Weise erreicht werden kann.

d) Sicherung des kulturfähigen Bodens: Gemäß § 2(2)1 LNatSchG M-V ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu sichern, dabei ist darauf hin zu wirken, dass Bodenarten und Bodentypen nicht wesentlich verändert werden und bei unvermeidbaren Veränderungen eine natürliche Bodenstruktur soweit wie möglich wiederhergestellt wird.

Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden ist die Erstellung eines Lageplans erforderlich, der neben anderem insbesondere auch die geschützten Baumbestände sowie die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage, Anzahl, Größe der Stellplätze, der Kinderspielflächen, der Plätze der Abfallbehälter und der Flächen, die begrünt werden oder mit Bäumen bepflanzt werden sollen enthält (§ 2(2)Nr. 10, 13 der Ersten Verordnung zur Änderung der Bauprüferverordnung).

6.3) Gasleitung im Göhrener Weg
Angesichts der Nähe der Grundstücksgrenze im Straßenraum verlaufenden Gasleitung ist für die Bepflanzung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze das DVGW Regelwerk GW 125 zu Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen zu berücksichtigen.

6.4) Bundeswasserstraße gemäß WaStrG
Nach § 31 und § 34 WaStrG ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Bei der Bebauung der Ferienanlage darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016, bekannt gemacht durch Aushang vom 12.04.2016 bis 29.04.2016.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen B-Plan aufzustellen, informiert worden.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch Vorstellung der Planung in öffentlicher Sitzung am 17.03.2016 durchgeführt.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 5) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 02.05.2016 bis zum 10.06.2016 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 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 12.04.2016 bis 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 6) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2016 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 28.07.2016 geprüft und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen, den 20.09.2016, Bürgermeister
- 9) Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.
Middelhagen, den 11.8.2016, Bürgermeister
- 10) Die Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 bis zum 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Middelhagen, den 20.09.2016, Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE MIDDELHAGEN

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2002 "Ferienanlage Radsatzfabrik Ilsenburg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.07.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2002 "Ferienanlage Radsatzfabrik Ilsenburg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; § 1 - 11 BAUNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BAUNVO) hier: Fremdenverkehr
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)
 - 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß hier max. 1 Vollgeschoss
 - o offene Bauweise
 - o HOHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß
 - z.B.: FH 16 m HN max. Firsthöhe = 16 m bezogen auf HN
 - z.B.: TH 10 m HN max. Traufhöhe = 10 m bezogen auf HN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)
 - o OFFENE BAUWEISE
 - o BAUGRENZE
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATE GRÜNANLAGE
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)
 - 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)
 - ERHALTUNG
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
 - UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB), hier: 150 m Küstenschutzstreifen nach § 29 NazSchAG M-V
14. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: BODENDEKMMAL
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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

Gemeinde Middelhagen
1. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1/2002
"Ferienanlage Radsatzfabrik Ilsenburg"
Satzungsfassung
Fassung vom 12.11.2015, Stand 14.06.2016 Maßstab 1:1000