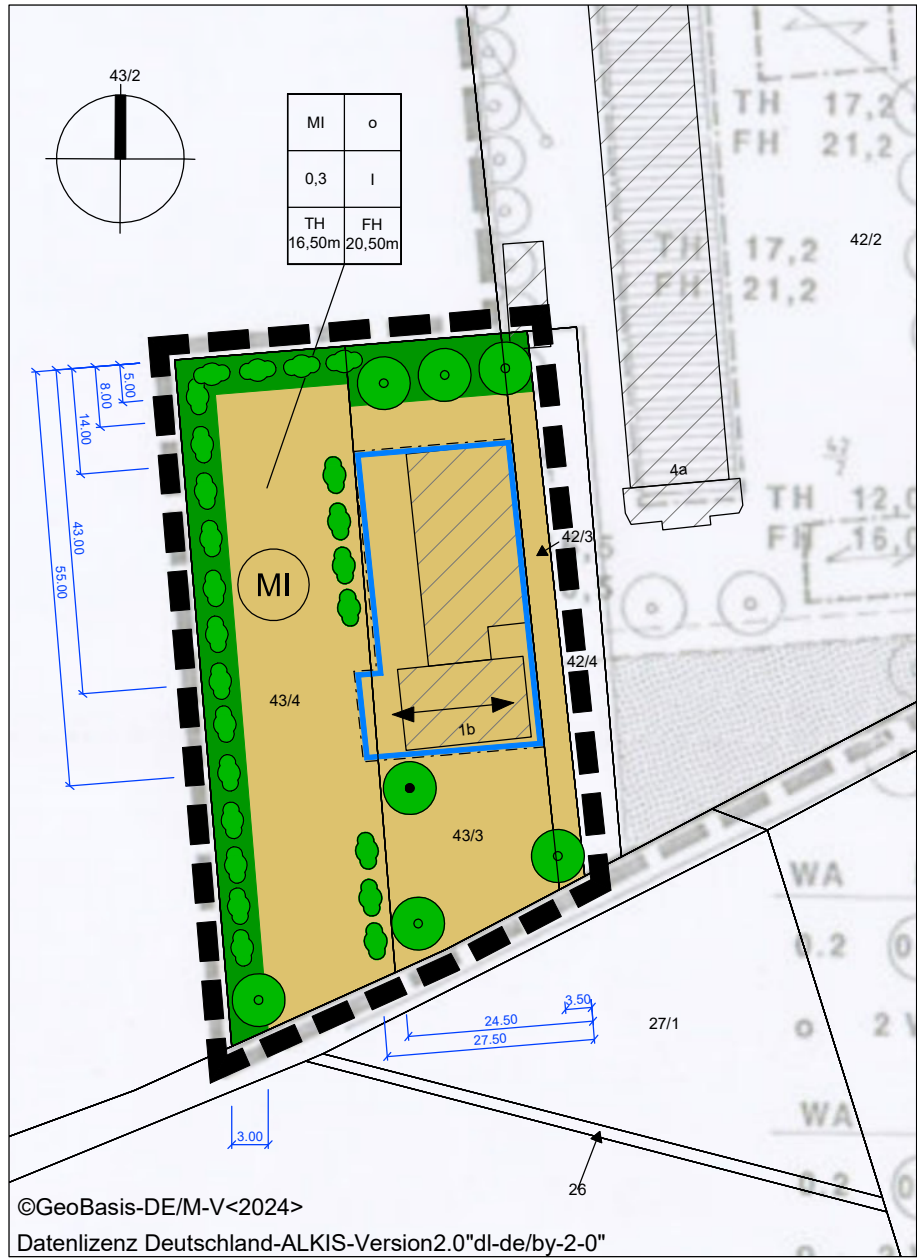


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000 (im Original)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 20,50	Firsthöhe in m als Höchstmaß über HN
TH 16,50	Traufhöhe in m als Höchstmaß über HN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche für Randeingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Sträucher anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Für die Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie die bisherigen Änderungen (1. bis 6.) weiter. Für die Flächen innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen: (Änderungen sind "Kursiv" geschrieben)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung 1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) - MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO)

Die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Ergänzend sind die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, unzulässig.

2) Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche 2.1) Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und keine Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Ausgenommen davon sind Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzung.

3) Freiflächen 3.1) Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche mit max. 3 m Breite zulässig. Entlang von Straßen, deren nutzbare Breite 7 m unterschreitet, sind Einfahrten bis max. 4,50 m Breite zulässig.

3.2) Aufschüttungen/Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

4) Grünordnungsmaßnahmen 4.1) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Je vollendete 100 m² neu überbaute Fläche sind zwei 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, Blutroter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirsche zulässig. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Bepflanzungen zur Randeingrünung darf eine Mindestbreite von 3 m nicht unterschritten werden.

5) örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) 5.1) Stellung (§ 86 (1) 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) 1 LBauO M-V) Dächer von Wohngebäuden 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. Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 15-35 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Pultdächer und Satteldächer. Dacheindeckungen in rot-dominanten Farben sind unzulässig.

5.3) Gauben/Dacheinschnitte (§ 86 (1) 1 LBauO M-V) Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 1 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,80 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sowie Dachbalkone sind unzulässig.

5.4) Vor- und Anbauten (§ 86 (1) 1 LBauO M-V) Anbauten (Vorbauten, Querflügel, Zwerchiegel etc.) müssen mit ihrem First mindestens 1 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Für untergeordnete Anbauten (nach § 6 (6) Nr. 1 und 2 LBauO M-V) sind abweichend von 5.2 Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

5.5) Wandfarben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V) Unzulässig sind Wandfarben mit einem Helligkeitswert von über 70.

5.6) Garagen/Nebengebäude (§ 86 (1) 1, 6 LBauO M-V) Garagen ohne Aufenthaltsräume/Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 10 m² Grundfläche sind abweichend von 5.2 mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen. Garagen unter 36 m² Nutzfläche dürfen ausnahmsweise Flachdächer erhalten, sofern diese begrünt werden.

5.7) 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 § 61 (1) Nr. 12 a) und b) LBauO M-V.

5.8) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V) Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig: Feldsteinmauern bis 1 m Höhe, lebende Einfriedungen (Gehölzhecke) bis maximal 1,40 m Höhe, Holzlattenzäune mit nur vertikaler Lattung bis max. 1,40 m Höhe. Vorhandene Einfriedungen aus Feldsteinen sind zu erhalten.

5.9) Stellplätze und Zufahrten (§ 86 (1) 4 LBauO M-V) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.).

6) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise 6.1) Bodendenkmale 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 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 (Vgl. § 11 (3)). 6.2) Ordnungswidrigkeiten Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 5.) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- € geahndet werden kann.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
- Die von der 7. Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 7. Änderung zur Veröffentlichung im Internet bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Entwurfs der 7. Änderung sowie der dazugehörigen Begründung im Zeitraum vom _____ bis _____ im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de, im Landesportal unter bplan.geodaten-mv.de sowie durch öffentliche Auslegungen während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz (montags, mittwochs, donnerstags von 9 - 16 Uhr; dienstags von 9 - 18 Uhr und freitags von 9 - 12 Uhr) sowie in der Kurverwaltung Middelhagen (montags bis freitags 9 - 18 Uhr und sonntags 9 - 12 Uhr). Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte auf der Internetseite des Amtes Mönchgut-Granitz am _____ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung unberücksichtigt bleiben können, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten zur Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen bestehen und dass von der Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen wird.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mönchgut, den _____ Bürgermeister / Siegel

8) Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den _____ Bürgermeister / Siegel

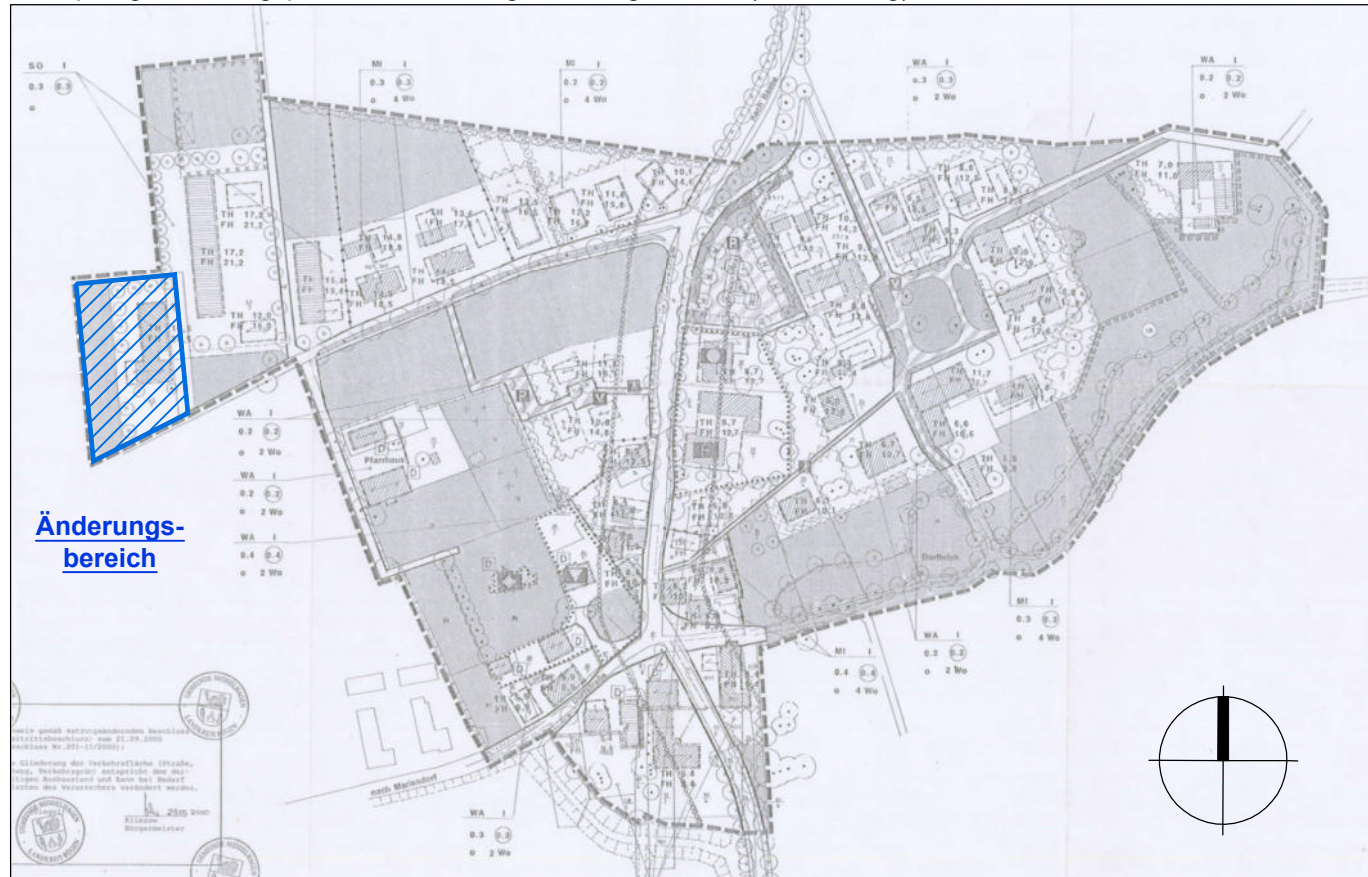
9) Die 7. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Mönchgut, den _____ Bürgermeister / Siegel

9) Die 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht 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. Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit Begründung wird im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de und im Landesportal unter bplan.geodaten-mv.de dauerhaft veröffentlicht.

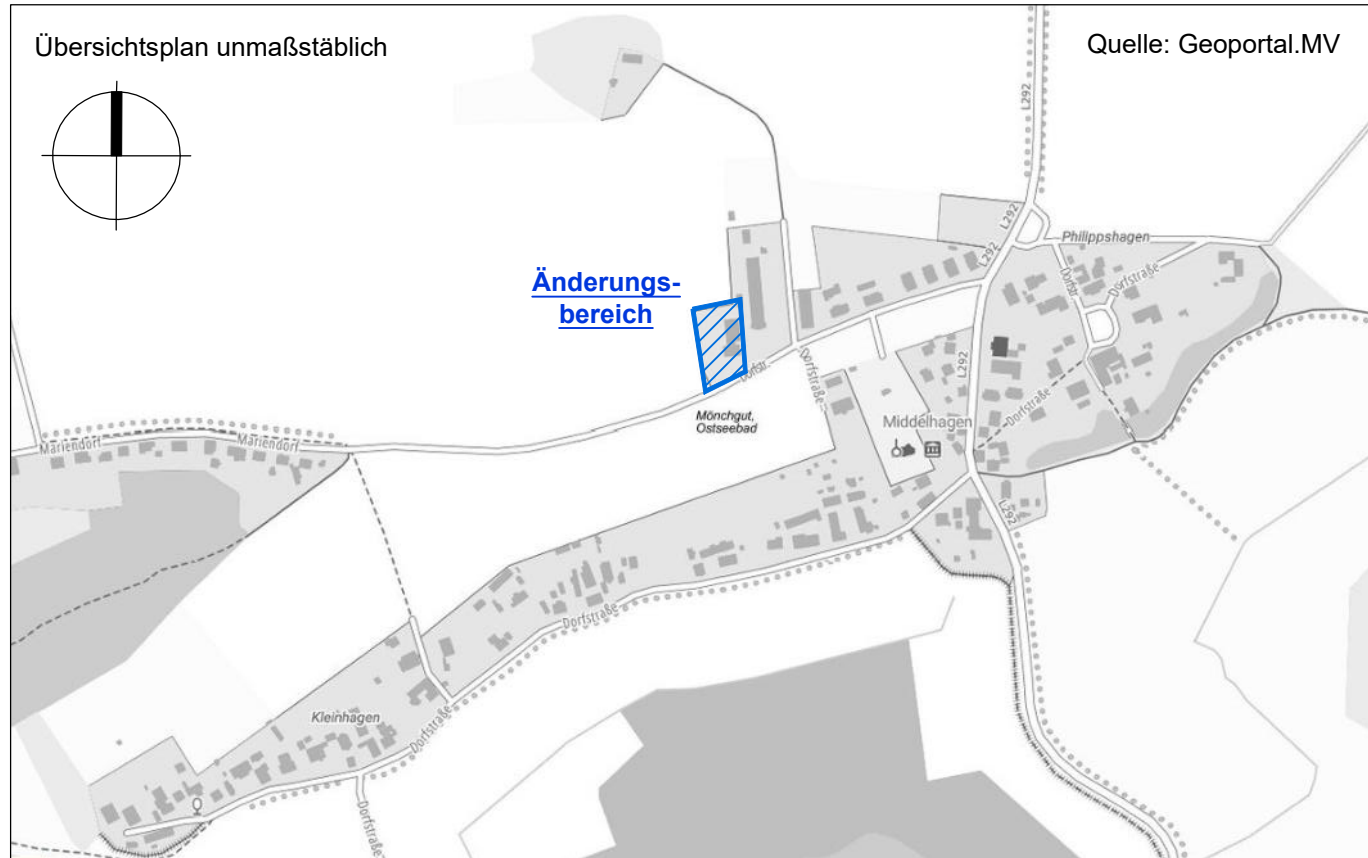
Mönchgut, den _____ Bürgermeister / Siegel

Ursprungsbebauungsplan mit Darstellung Änderungsbereich (7. Änderung), unmaßstäblich



SATZUNG

über die 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. II796 "Ortslage Middelhagen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Aufgrund § 10 i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 /BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110)), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. II/96 "Ortslage Middelhagen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.



Gemeinde Mönchgut

7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. II/96 "Ortslage Middelhagen" im vereinfachten Verfahren

Entwurfsfassung

Maßstab: M 1:1.000

Fassung vom 21.08.2024
Stand: 21.08.2024

SIGMA PLAN

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086
MAIL: info@sigmaplan-weimar.de INTERNET: www.sigmaplan.de