

SATZUNG DER GEMEINDE MITTELHAGEN

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.2007 "Haus Stöckmann".

Aufgrund § 10 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2008 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.2007 "Haus Stöckmann", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen (WA), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

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

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude, Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
- Die unter §4(2) Nr. 2, 3 BauNVO geführten Nutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Die unter §4(3) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO geführten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

2) Grünordnungsmaßnahmen

2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 14 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 (Nadelbäume) an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten. Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Liste 1:

Laubbäume

- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Juglans regia (Walnuss)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Obstbäume
- Malus sylvestris (Holz-Apfel)
- Malus (Apfel) in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel', 'Grahams Jubiläumsapfel', 'Gravensteiner', 'Roter Winterstettiner', 'Undine', 'Pommerscher Krummstiel'
- Prunus in Sorten, z.B. 'Große Grüne Reneklode', 'Hauszwetsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knorpelkirche', 'Pyrus communis (Holz-Birne)
- Pyrus (Birne) in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne', 'Bunte Julibirne', 'Gellerts Butterbirne'

3) Gestaltung (§ 12(3) BauGB)

3.1) Dachform / -material

Dächer 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.

Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

3.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 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. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.3) Wandfarben

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

3.4) Garagen / Nebengebäude

Garagen dürfen nicht vor die straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes treten. Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend 3.1) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen.

3.5) 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.

3.6) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, 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 (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 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.

4.2) 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 18920.

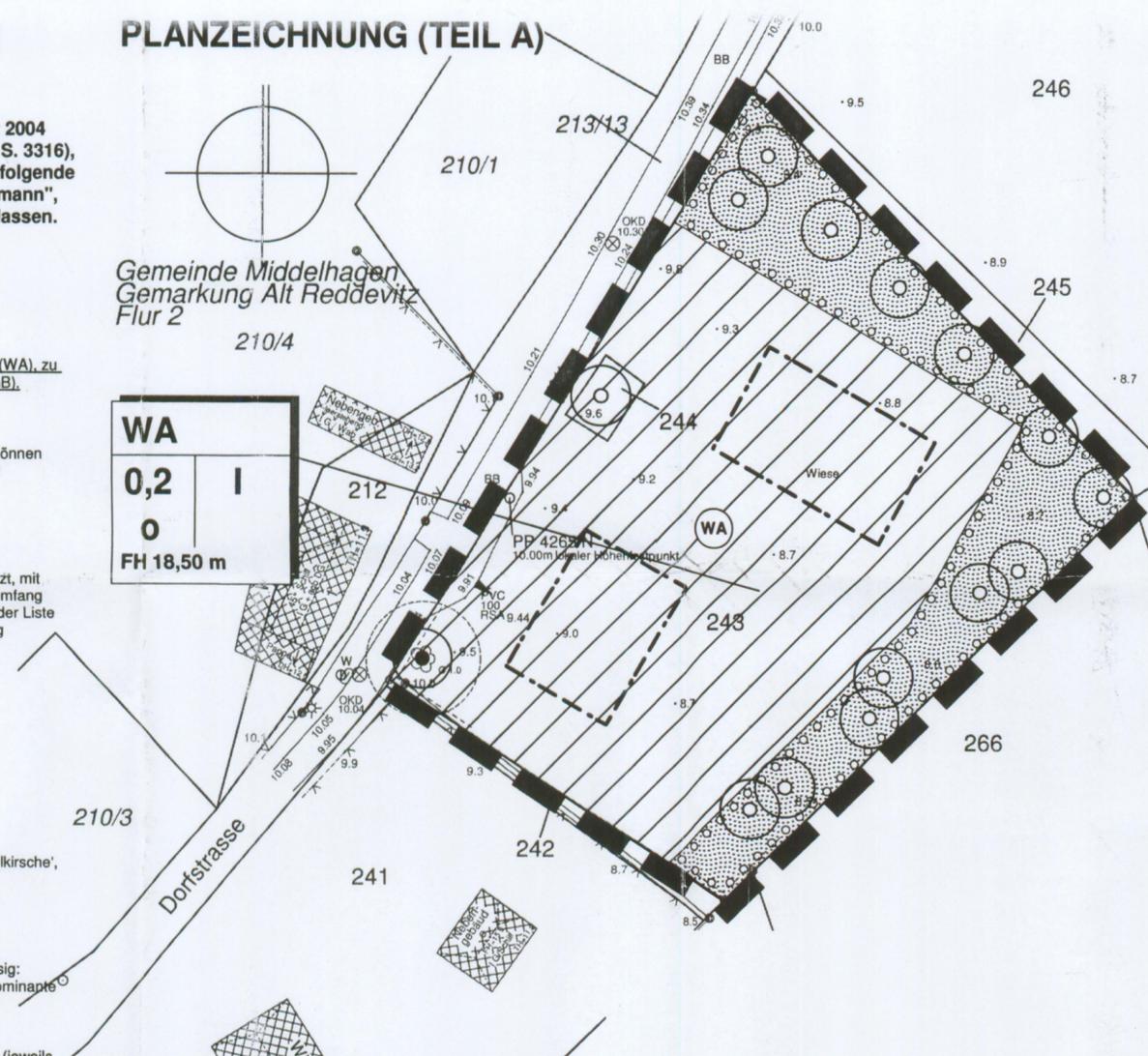
b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4.3) Sturmflutschutz

Im Plangebiet ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschiebungen oder anderen Folgen auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

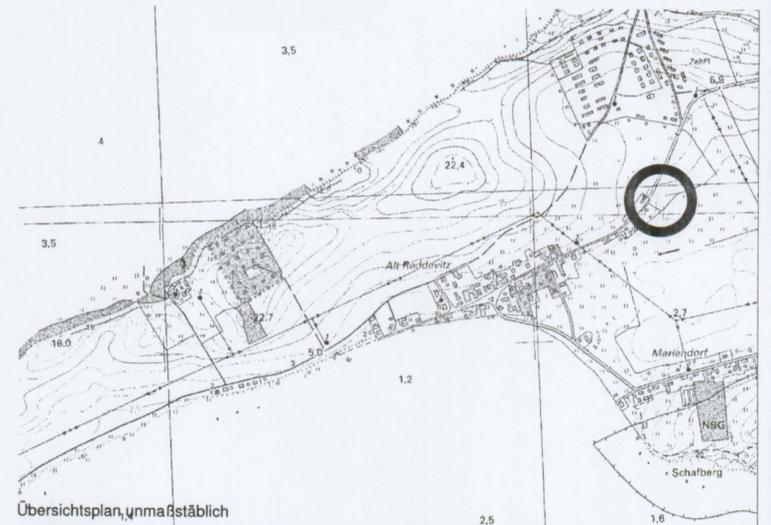


LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.01.03 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
- 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 HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß
z.B.: FH 18,50 m
max. Firsthöhe = 18,50 m
bezogen auf lokalen Höhenfestpunkt PP 4265N = 10,0 m
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.05.00 BAUGRENZE
- GRÜNFLÄCHEN** (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)
 - 09.01.01 hier: Grünfläche als private Gartenfläche
- 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)
 - 13.02.01 PFLANZUNG / ERHALT VON BÄUMEN
 - 13.02.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25a BAUGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.04.2007, bekannt gemacht durch Aushang vom 19.04.2007 bis 01.05.2007.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, einen vB-Plan aufzustellen, informiert worden.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 04.06.2007 bis zum 06.07.2007 durchgeführt.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2007 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.2007 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2007 den Entwurf des vB-Plans zur Öffentlichkeit bekannt und die Begründung gebilligt.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Der vB-Plan ist mit Ablauf des 02.12.2008 in Kraft getreten.
Middelhagen, den 15.12.2008
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 26.11.2007 bis zum 04.01.2008 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 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 06.11.2007 bis zum 21.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörde und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 10.04.2008 geprüft und den vB-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Der katastralmäßige Bestand am 15.2.08 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen, den 15.2.08
- Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Middelhagen, den 22.10.2008
- Die Ausfertigung des vB-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 18.11.2008 bis zum 04.12.2008 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen (§4 BauGB) hingewiesen worden.
Middelhagen, den 15.12.2008



uhlig raith hertel 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
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1.2007
"Haus Stöckmann"
Satzungsexemplar