

# Satzung der Gemeinde Glowe über den einfachen Bebauungsplan Nr. 9 "Polchow Südwest"

## Teil A Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

### Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,25 GRZ als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauNVO

o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse

— Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

### Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16

Entwässerungsgraben

### Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### Planzeichen ohne Normcharakter

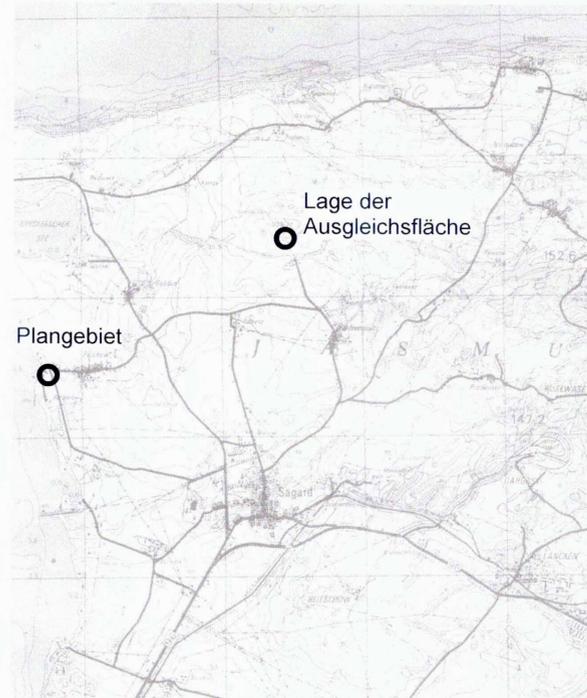
Flurgrenzen

Flurstücksnummern

Höhenpunkte

### Nutzungsschablone

	Baugebiet	Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl / Grundfläche
	Bauweise	



## Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO(1)** In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**  
 (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 (2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur zwischen diesen und der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**3. Flächen bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungshöhe von + 2,10 m HN zu sichern. Hierfür sind Gebäudeöffnungen mit Verschlussvorrichtungen zu versehen oder das Mauerwerk mit einer Abdichtung gegen Durchfeuchtung im Hochwasserfall zu versehen oder die Fußbodenoberkante anzuheben. Die Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

**4. Flächen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**  
 Auf dem Flurstück 6 der Flur 1, Gemarkung Quollitz, ist als Ausgleichsmaßnahme, die allen Eingriffsgrundstücken im Verhältnis ihrer Flächenanteile zugeordnet wird, eine 700 m<sup>2</sup> große Fläche als Wald zu entwickeln. Der Wald ist mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3m breiten Waldmantel aus Strauchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Leichte Heister 1x verpflanzt für den Kernbereich, 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel. Die Heister sind in Gruppen von etwa 25m<sup>2</sup> der selben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt zu pflanzen. Die Straucher sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten sind als Heister zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche). Folgende Pflanzenarten sind als Straucher zu verwenden: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Hex aquifolium (Stechpalme), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere). Vorhandene Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

**5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**  
 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Baugrundstücke durch eine Hecke einzufrieden.

**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens Z 106, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**  
 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Baugrundstücke durch eine Hecke einzufrieden.

**8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens Z 106, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

**9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens Z 106, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

**10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens Z 106, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen

### Bodendenkmalpflege (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:  
 •Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
 •Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V dem Geltungsbereich kann bei Hochwasser nur eingeschränkt möglich sein. Der Wasser- und Regenverband übernimmt keinerlei Verantwortung bei auftretenden Schäden.

**Gewässerschutz** (Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern u. Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern)  
 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifen gem. Landeswassergesetz bzw. des 200-Meter Gewässerschutzstreifen des Landesnaturschutzgesetzes.

### Hochwasserschutz (Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wird für den Bereich des Bebauungsplanes ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m über HN angegeben. Der Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufwurf. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist der Geltungsbereich hochwassergefährdet. Bei der statischen Bemessung von Gebäuden sind das Bemessungshochwasser und die Seegangbelastungen zu berücksichtigen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Die Ableitung von Regen- bzw. Abwasser aus dem Geltungsbereich kann bei Hochwasser nur eingeschränkt möglich sein. Der Wasser- und Regenverband übernimmt keinerlei Verantwortung bei auftretenden Schäden.

### Gestaltung baulicher Anlagen (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 gilt die „Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen (Gestaltungssatzung)“ in der seit ... 04.2004 rechtswirksamen Fassung. Die Satzung regelt u. a. – die Zulässigkeit von Gebäudetypen,  
 – die Dachformen, die Dachneigung und die Dachdeckung,  
 – die Gestaltung der Dachaufbauten,  
 – die Fassadenöffnungen und Fassadengliederung,  
 – die Oberflächengestaltung der Fassaden,  
 – die Fassadenfarbe,  
 – die Gestaltung der Fenster, Türen, Schaufenster, sonstige Bauteile, Einfriedungen, Raumtrennungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Warenautomaten, nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Vorgärten und  
 – die Ordnungswidrigkeiten.

## Hinweise

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros für Vermessungswesen Dipl. Ing. Norbert Böt, Stralsund vom 21.10.2004 im Maßstab 1 : 500.

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
 Auf den Hörnern 7, 18519 Brandschagen Tel. (038328) 65 735 Fax: (038328) 65 734

## Verfahrensvermerke

Präambel:  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V Seiten 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 650) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe vom 02.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Wohngebiet „Polchow Südwest“, begrenzt durch den Weg (Flurstück 196 t.w.), die vorhandene Ortslage im Norden (Bebauung auf den Flurstücken 159/1 bis 159/3), der Straße mit Graben nach Neuhoft (Sagard) im Osten (Flurstücke 153 und 155 t.w.), Wiesenflächen im Süden (Flurstück 38/1) und Wiesenflächen hinter einem Feldgehölz im Westen (Flurstücke 208 bis 208) und umfassend in der Flur 1 der Gemarkung Polchow die Flurstücke 154, 155 (t.w.) und 196 (Weg t.w.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 16.09.2004. Die Ortsüblichkeit der Bekanntmachung ist durch *Auslegung* erfolgt vom 21.10.2004 - 5.2.2005  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG M-V mit Schreiben vom 04.04.2005 beteiligt worden.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.09.2005 durchgeführt worden.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2005 und 17.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft und die Auslegung bestimmt.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.11.2005 bis zum 16.12.2005 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 07.00 bis 18.00 Uhr, Di 07.00 bis 17.00 Uhr, Fr 07.00 bis 15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die Katasterunterlagen nur im *Sichtverfahren* zur Verfügung standen.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 3.3.2006 mitgeteilt worden.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 02.03.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss *ausgelassen* vom 02.03.2006 gebilligt.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.  
 Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

11. Die Ortsüblichkeit der Satzung 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, erfolgt am 03.03.2006 in der Bekanntmachung über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ist mit *Aktendruck* am 21.10.2004 in Kraft getreten.  
 Am  
 Glowe, d. 25.3.2006 Radeisen, Bürgermeister

Gemeinde Glowe  
 Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 9 "Polchow-Südwest"

02.03.2006

Maßstab 1 : 500

planung: blanck/stralsund

architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen regionalentwicklung umweltschutz GfZ  
 Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Botterbruch  
 Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
 Tel. 03831-28 02 22 Fax 03831-28 05 23  
 stralsund@planung-blanck.de