

# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE AUF RÜGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "AM WALD"

mit gestalterischen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauERlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 925) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Rügen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Am Wald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

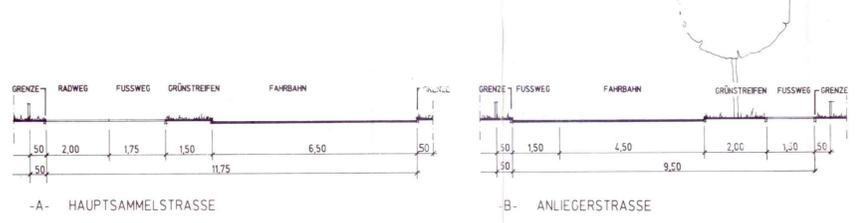


FESTSETZUNG FÜR DEN GESAMTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1:

WR	I
GRZ	0,3
SD	o
WD	

38° - 48°

## STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100



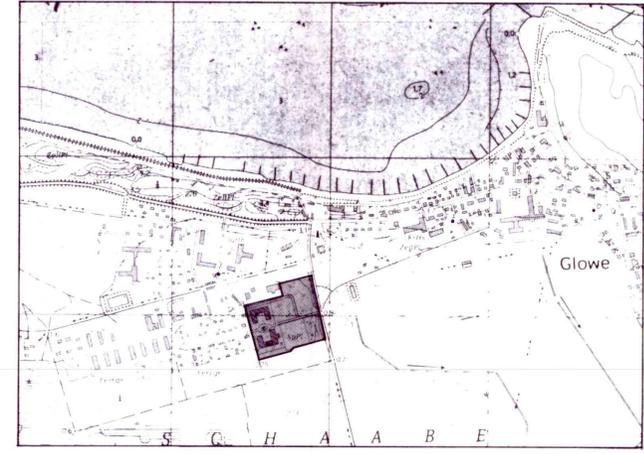
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WR	1. Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Art der baulichen Nutzung	§ 3 BauNVO
I	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SD	MafI der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WD	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
O	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
SD	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
WD	Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Offene Bauweise	
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Satteldach	
	Walmdach	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	
	Steilung der baulichen Anlagen	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Öffentliche Parkfläche	
	Wanderweg	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Elektrizität	
	Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	
	Private Grünfläche	
	Spielfeld	
	Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten Anlieger und Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	2. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	künftige Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Parzellennummer	
	Grundstücksgröße	
	Dachneigung	

## TEIL B : TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenebene unzulässig. Ausgenommen sind Straßendämme. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 7, 12 BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig, mit Ausnahme von Terrassen bis zu einer Größe von 20 qm.
- Lagerbehälter (z.B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch und innerhalb von Gebäuden angelegt werden.
- Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)  
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist pro qm mind. ein Gehölz in zweifach verplanzter Baumqualität sowie pro Symbol ein Einzelbaum Mindestgröße 250 cm zu pflanzen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wie Eberesche, Berg- und Spitzahorn, Eisbeere, Wildbeere. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 0,30 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNG GEM. § 83 BauO
- Äußere Gestaltung (§ 83 Abs. 1 und 4 BauO)
- Gestaltung der Stellplätze, Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO  
Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind zulässig: Materialien, die eine Wasserdurchlässigkeit von mind. 20 % sicherstellen.
- Als Material für die Wandoberflächen der Außenwände sind Blech, Holzverkleidungen und glänzende Fassaden bis zu 20 % zulässig.
- Dachgestaltung (§ 83 Abs. 1 und 4 BauO)
- Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichen mit geeigneten Dächern zu versehen.
- Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.
- Dachdeckungen sind nur in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien ausgeschlossen. Metalleindeckungen sind bis zu 20 % zulässig.
- Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiebt oder begrünt werden.
- Drempel sind nur bis 0,30 m, gemessen von Deckenoberkante bis Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut statthaft.
- Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.
- Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 und 4 BauO)
- Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken und/oder Holzzäunen von max. 0,60 m Höhe zulässig.
- Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m versehen werden.
- Vorgärten  
Die Vorgartenflächen sind als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppenbepflanzung zu gestalten. Die max. Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 19.04.91. bis 29.04.91. erfolgt.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.05.91. durchgeführt worden.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.09.91. zur Abgabe eines Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist ist gem. § 2 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz verkürzt worden.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat am 09.09.91. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und am 09.09.91. festgestellt.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind in der Zeit vom 17.02.92. bis zum 17.03.92. während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 03.02.92. bis zum 03.02.92. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.92. sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadttebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bergen, den 26.05.92  
Landrat des Kreises Rügen (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die vorliegenden Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.04.93. geprüft. (Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.)  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 03.02.92. bis zum 03.02.92. während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die Frist ist gemäß § 2 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz verkürzt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 03.02.92. bis zum 03.02.92. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.04.93. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig gebilligt.  
Glowé, den 28.4.1993  
Bürgermeister (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan ist nach § 16 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.3.93 dem Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18.8.93. Az. 671-102-102-12/93 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder die geltend gemachten Rechtsvorschriften aufgehoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.  
Glowé, den 27.8.93  
Landrat des Kreises Rügen (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
Glowé, den 26.5.94  
Landrat des Kreises Rügen (Dienststempel) (Bürgermeister)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 am 22.6.94 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.6.94 in Kraft getreten.  
Glowé, den 23.6.94  
Landrat des Kreises Rügen (Dienststempel) (Bürgermeister)

Stand des Bauleitungsverfahrens: B-PLAN NR. 1 DER GEMEINDE GLOWÉ

Vorentwurf Beteiligungungsverfahren gem. § 3 + 4 BauGB

Entwurf öffentl. Auslegung

Planfassung für Anzeige