

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## Änderungen in Kursiv

### I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

**SOFehs:** Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO. Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind im Gebiet SOFehs:

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Gebäude,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,
- die dem Betrieb des Gebiets dienenden Versorgungseinrichtungen, Gemeinschafts- und Verwaltungsanlagen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

**MI:** Mischgebiete nach § 6 BauNVO, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank-, und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind: sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten

#### **WA:** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Alle anderen unter § 4 BauNVO genannten Nutzungen

sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans

(§ 1 (5, 6) BauNVO).

#### I.1.2) Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Im SOFehs sind Garagen unzulässig.

#### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Die Maßnahmen A1 (zu 47%) sowie die festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen (A2 bis A8) werden den festgesetzten Baugebieten als Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

##### I.2.1) Grünflächen (§ 9 (1) 15 und Nr. 20 BauGB)

#### Fläche A1: Naturnahe Parkanlage

Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege.

Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten.

Wege sind in wasserdurchlässiger Befestigung anzulegen. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.

Auf 4.760 m<sup>2</sup> sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind natürlichen Sukzession zu überlassen.

Weiterhin sind im Bereich des Kurparks 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x v, ew, mB, STU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der folgenden Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesentfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Anlage eines unterirdischen Feuerlöschlanks ist zulässig.

Zu verwendende Gehölzarten:

- Betula pendula (Sand-Birke)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ilex aquifolium (Stechpalme)
- Padus avium (Gewöhnliche Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix in Arten und Sorten (Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)

##### I.2.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### Pflanzung von Einzelbäumen

Für die festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen gilt: Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

**A 2:** Pflanzung von 18 Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

**A 3:** Pflanzung von 15 Einzelbäumen der Art Quercus robur "Fastigiata" (Säulen-Eiche)

**A 4:** Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Carpinus betulus (Hainbuche)

**A 5:** Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadt-Birne)

**A 6:** Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Art Prunus avium "Plena" (Gefülltblühende Vogelkirsche)

**A 7:** Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Ginkgo biloba (Ginkgo)

**A 8:** Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Art Quercus robur (Stiel-Eiche)

#### I.3) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen.

Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die

Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeits-

räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen

dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese

Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung

eingehalten werden können, sind schallschützende

Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten

Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgend

Tabelle). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn

bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen

ein entsprechender Nachweis für die erforderliche

Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz

gegen Außenlärm zu erbringen.

Erforderliche Schalldämmmaße (erf. R<sub>w,ext</sub>) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w,ext</sub> in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB ... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30	40/25	35/30	40/30	40/30	45/32
IV	40	40/32	45/30	40/35	45/35	45/35	40/37
V	45	45/37	50/35	45/40	50/40	50/40	50/42
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w,ext</sub> des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

## PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

für die im Planbereich verwendeten Planzeichen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- 01.02.02 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
- 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
- 03.05.00 BAUGRENZE

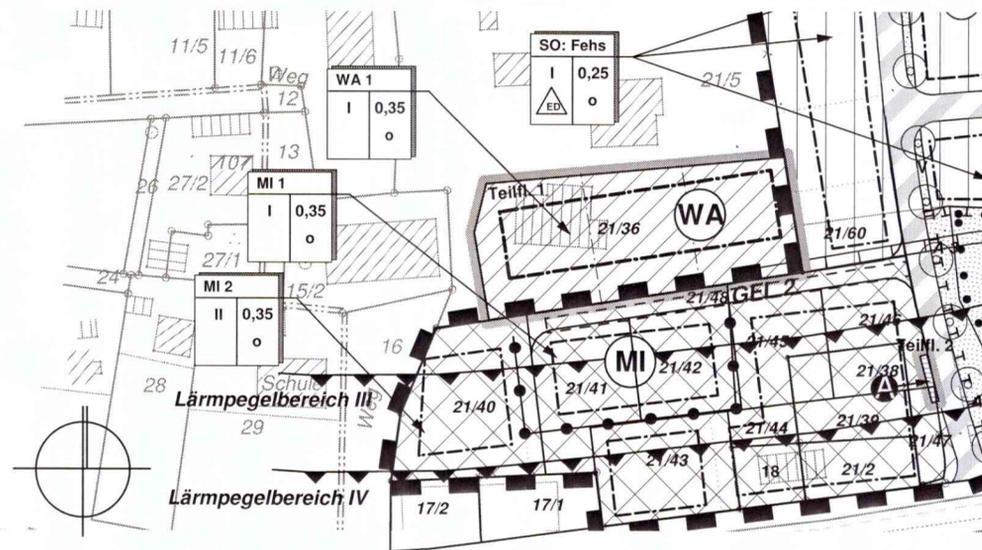
#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BAUNVO)

- 02.05.00 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß
- 02.05.00 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
- 7. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORNGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- ABSTELLFLÄCHE FÜR MULLCONTAINER ANLIEGER

#### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)  
hier: GFL 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
hier: GFL 2: Geh- / Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger
- 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
- 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (TEILFLÄCHE DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG) (§ 9 (7) BauGB)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



### II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

Bei eingeschossigen Gebäuden sind die Dächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind die Dächer mit einer Neigung von 20 bis 40 Grad auszuführen.

Zulässige sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltedächer.

Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

Im SOFehs ist als Dacheindeckung ausschließlich Reet zulässig (kein Kunstreet).

#### II.1.2) Gauben (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First und zur Traufe jeweils einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zum giebelseitigen Dachabschluss einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.

#### II.1.3) Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 (1) Nr. 5 LBauO M-V)

Im Gebiet SOFehs sind private Flächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässige Einfriedungen sind:

- Laubgehölzhecke mit einer Höhe zwischen 0,6 und 1,2 m,

- Felssteinmauern mit einer Höhe zwischen 0,4 bis 0,8 m.

In den Gebieten SOFehs sind Einfriedungen zwischen privaten Flächen nur als Laubgehölzhecken und als begrünter Stabgitterzaun bis 0,80 m Höhe zulässig.

Das Pflanzen von Koniferen ist allgemein unzulässig, ausgenommen hiervon sind Kiefern.

### III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### III.1) Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Ihre Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Im gekennzeichneten Bereich BD1 ist angesichts siedlungsgeographischer und topographischer Verhältnisse mit weiteren Funden zu rechnen; im Zuge der Bergung der bekannten Bodendenkmale ist deshalb die Verdachtsfläche insgesamt auf mögliche Funde zu untersuchen.

Werden bei Erdarbeiten weitere 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 Bodendenkmalpflege 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.

#### III.2) Küstenrückgang

Bei der vorgelagerten Steilküste handelt es sich um eine Rückgangsküste, die Rückgangsrate beträgt rd. 40 m pro 100 Jahre. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Küstenrückgang verstärkt.

## SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Kurpark" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.12.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Kurpark", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2008, bekannt gemacht durch Aushang vom 24.06.2008 bis 10.07.2008.

Glowe, den 17.12.08 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 11.09.2008 wurde die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.

Glowe, den 17.12.08 Bürgermeister

3) Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde mit Beschluss-Nr. 22-172/08 vom 12.06.2008 abgesehen.

Glowe, den 17.12.08 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2008 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

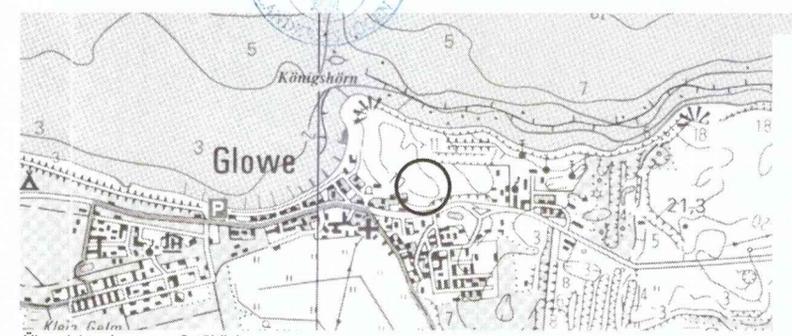
Glowe, den 17.12.08 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 12.06.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 17.12.08 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 04.09.2008 bis zum 07.10.2008 während folgender Zeiten  
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 12.00 Uhr und von 12.30 bis 16.00 Uhr,  
- dienstags 7.30 bis 12.00 Uhr und von 12.30 bis 17.30 Uhr,  
- freitags 7.30 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 19.08.2008 bis zum 10.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 17.12.08 Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig raith hertelt 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 Glowe / Rügen

## 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

### Nr. 14 "Kurpark"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Satzung  
Fassung vom 28.02.2008, Stand 01.10.2008 Maßstab 1: 1.000