

Anhang: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Fassung der 3. Änderung und Ergänzung beibehalten und im Folgenden nachrichtlich wiedergegeben. Die Hinweise sind durch Hinweise zum Artenschutz ergänzt worden.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 - SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausanlage Wittower Heide“**
Das SO „Ferienhausanlage Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung vorwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.
Zulässig sind: Ferienhäuser.
SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO „Wittower Heide“
Das SO Feriengebiet „Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung sowohl dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen als auch dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
Zulässig sind: Ferien- und Wochenendhäuser.
Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) S. 2 BauNVO (Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
1.2. Die Geschossfläche der Ferienhäuser wird auf 80 qm je Gebäude beschränkt (§ 10 (4) BauNVO). Die Grundfläche der Wochenendhäuser ohne nicht überdachte Terrassen wird auf 60qm beschränkt (§ 10 (3) BauNVO).
1.3.
1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB):
a) Die GRZ darf mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern das Maß der gesamten baulichen Nutzung nach Absatz b) eingehalten wird.
b) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19 (4) BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
1.5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage 1,95 m HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 1,95 m HN) sind unzulässig.
1.6. Traufhöhe
Die Traufhöhe gibt den Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches an. Die Traufhöhe ist an der Längsseite des Hauptdaches zu ermitteln, ergänzende Bauteile (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind nicht zu berücksichtigen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Carports und Nebenanlagen als Gebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0m einhalten.
 - Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) LBauO M-V in den Abstandsflächen zugelassen werden können, um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 -
 -
 -
 - Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
 -
 - Wege innerhalb der Sondergebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
 - Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
 - Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Gebäude unter 52 qm Grundfläche können abweichend mit einem flach geneigten Dach ausgeführt werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (III.1-2) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise (III.3)**
 - 5.1. 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 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 sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
 - 5.2. Baumschutzsatzung Glowe**
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.
 - 5.3. Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr**
Im Küstengebiet des Standortortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort 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 oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.
 - 5.4. Fällzeiten gemäß BNatSchG**
Aus Gründen der Vorsorge (und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Gehölzfreibrüter) ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28.02.) einzuhalten. Pflegeschnitte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.
 - 5.5. Artenschutz**
Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind evtl. erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggfs. umzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.8.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 3.9.2020 bis 21.9.2020 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung mit Beschluss vom 26.8.2020 verzichtet.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 18.3.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 8.4.2021 bis 11.6.2021 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 23.3.2021 bis 13.4.2021 ortsüblich in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
 - Hinweise und Anregungen wurden im Verfahren nicht vorgetragen. Eine Prüfung war nicht erforderlich.
 - Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 2.6.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2.6.2021 gebilligt.
- Glowe, den 14.7.2021
- Th. Melke
Bürgermeister
- 23.6.21
- Begru den 6.7.2021
- Unterschrift/Steigal Vermesser
- Glowe, den 14.7.2021
- Th. Melke
Bürgermeister
- Glowe, den 5.8.2021
- Th. Melke
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

Planzeichen Erläuterung

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
hier: Feriengebiet "Wittower Heide"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß über HN
FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

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)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

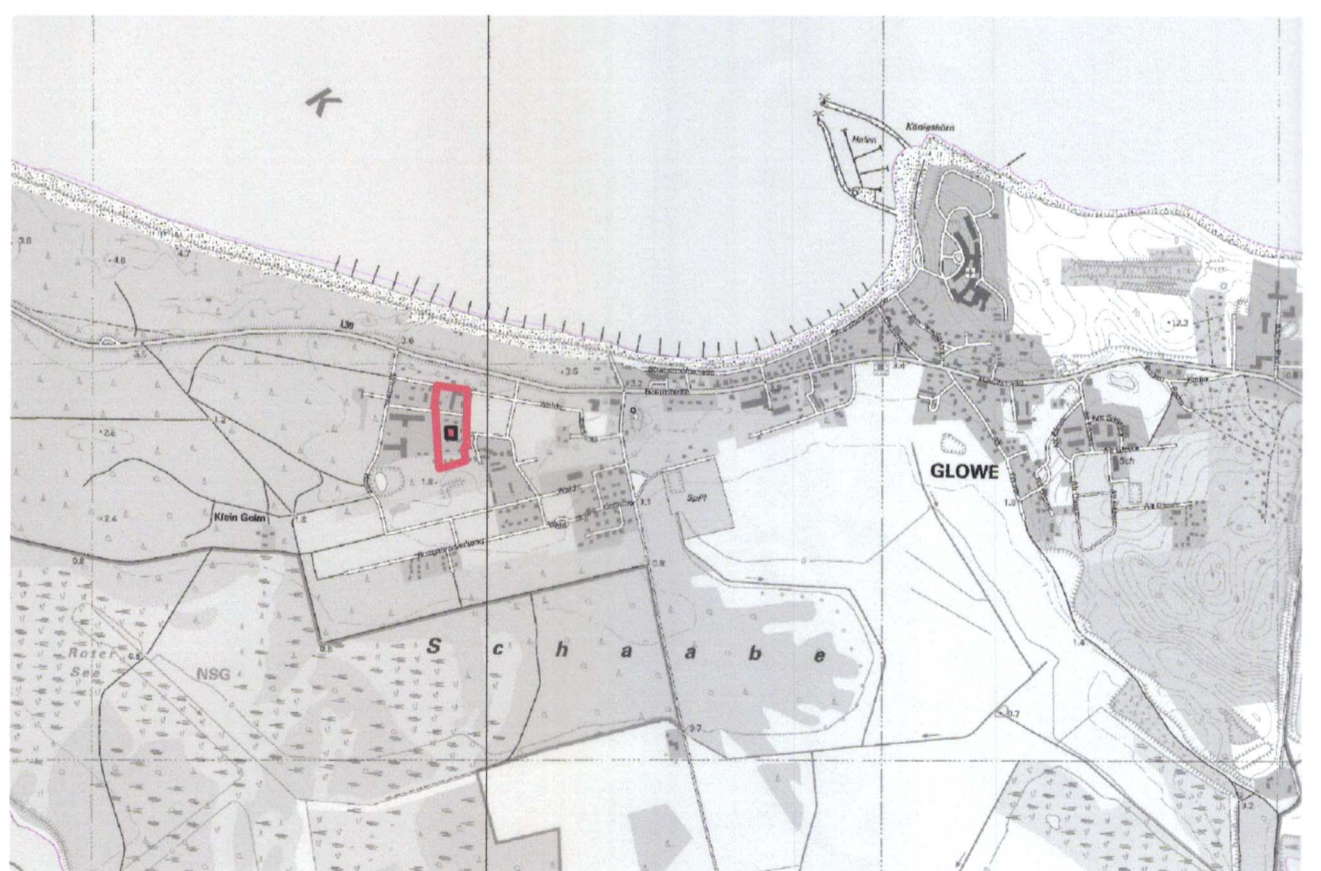
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.06.2021 folgende Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtskarte unmaßstäblich (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Glowe

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzung

Fassung vom 14.12.2020, Stand 11.05.2021

Maßstab 1:1000