

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.5.2009.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 14.10.2009 durchgeführt.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind und am 7.10.2009 nach § 4 (1) BauGB und am 12.1.2010 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen vom 1.2.2010 bis zum 4.3.2010 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 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 15.1.2010 bis zum 4.2.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2009 und am 17.3.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 12.1.2010 und 1.4.2010 mitgeteilt.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am 1.3.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
Bergen, den (siehe Verfahrensakte)
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 17.3.2010 und am 16.6.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.  
Glowe, den 17.6.2010 Bürgermeister
- 11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 18.6.2010 bis zum 6.7.2010 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 2.7.2010 in Kraft getreten.  
Glowe, den 7.7.2010 Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

##### WR (Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO)

Die in § 3(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Abweichend hiervon können ausnahmsweise in Gebäuden mit einer Wohnung ergänzend eine weitere Ferienwohnung oder zwei Fremdenzimmer als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

#### I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 2,40 m HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m HN) sind unzulässig.

#### I.1.3) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.1.3a) § 20 BauNVO: Wenn eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 eingehalten wird und keine Aufenthaltsräume in zusätzlichen Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschoss) errichtet werden, dürfen die Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden.

I.1.3b) § 19(4) BauNVO: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf 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.

#### I.2) Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im WR-Gebiet müssen Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 1000 qm aufweisen.

#### I.3) Nebenanlagen

I.3.1) Nebenanlagen als Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### I.4) Grünordnungsmaßnahmen

##### I.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

**Pflanzung von Einzelbäumen:** Pflanzung und dauerhafter Erhalt Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißbrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Ginkgo biloba (Ginkgo), Koeleria paniculata (Blasenesche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Malus sylvestris (Wild-Apple), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

## II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

### II.1) Wandhöhe

Die Wandhöhe (gemessen von Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bis Schnittpunkt Vorderkante Wand mit Außenseite Dachhaut) darf bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss maximal 4,0 bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen maximal 6,0 m betragen.

### II.2) Dachform / -material

Dächer von Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walms- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dachendeckung sind zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Dächer von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als flache bzw. flach geneigte Sattel-, Pult-, Walms- oder Zeltfächer mit einer Dachneigung bis maximal 25 Grad auszuführen.

### II.3) 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; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

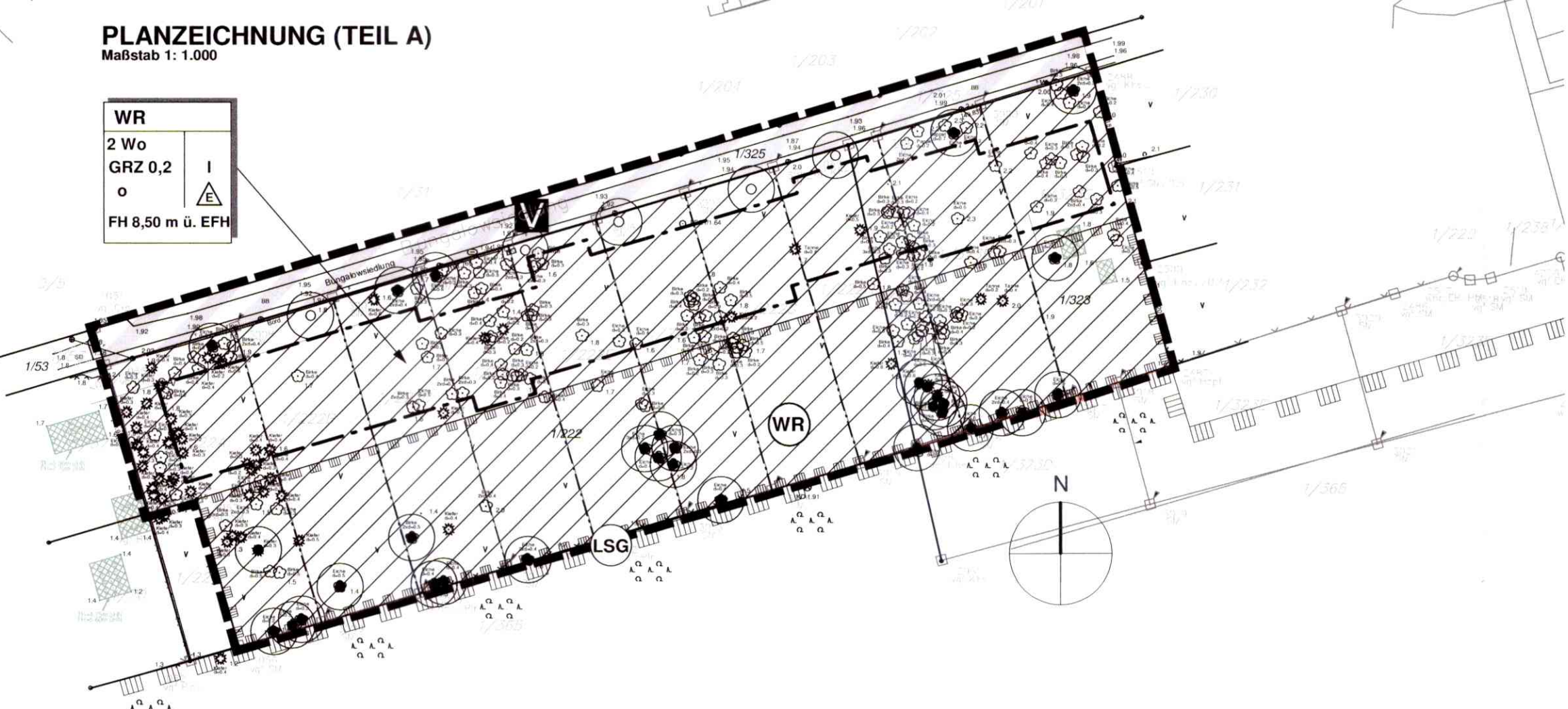
### II.4) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

WR	
2 Wo	I
GRZ 0,2	
o	
FH 8,50 m ü. EFH	



## Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

- 01.01.02 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- 01.05.00 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohneinheiten

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

- 02.05.00 Grundflächenzahl als Höchstmass
- 02.07.00 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 02.08.00 z.B.: FH 9,00 m max. Firsthöhe = 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

- 03.01.00 Offene Bauweise
- 03.01.01 Nur Einzelhäuser zulässig
- 03.05.00 Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

- 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.02.00 Anpflanzen von Bäumen
- 13.02.00 Erhalt von Bäumen
- 13.03.00 hier: 30 m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)
- 13.03.00 hier: Grenze LSG Ostrügen

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

### 16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Geplante Flurstücksgrenze

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, III.2) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (III.3)

### III.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 sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenaufbaus, mit 2,40m HN festgeschrieben. 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.

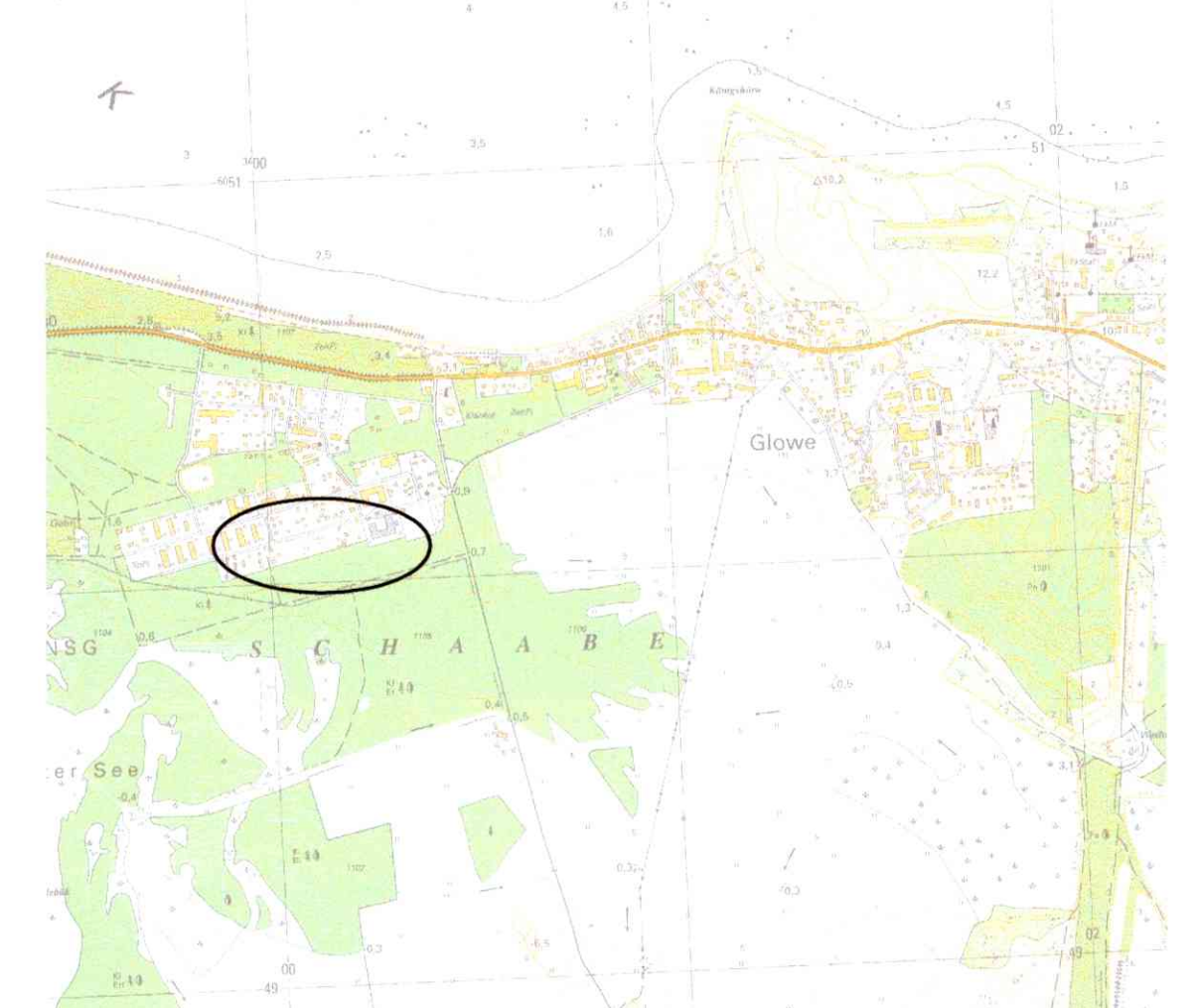
### III.3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet Waldsiedlung".

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.6.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet Waldsiedlung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Glowe / Rügen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 "Wohngebiet Waldsiedlung"

Satzung