

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

Als Art der Nutzung sind zulässig:

- Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten und 7 Ferienwohnungen.

Im gesamten Plangebiet sind darüber hinaus zulässig:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
- Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie eine Tiefgarage für den durch die Nutzungen begründeten Bedarf.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude, Garagen und Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) zulässig. Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie Überdachungen von Nebenanlagen/Stellplätzen sind einschränkend nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

I.3) Höhenlage für Aufenthaltsräume (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten, die Aufenthaltsräume enthalten, muss eine Höhenlage von mindestens 2,6 m NHN aufweisen. Räume für den ständigen Aufenthalt von Menschen im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,6 m NHN) sind unzulässig.

1.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dBA(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räumlichkeiten	Stützräume ¹⁾ und ähnliche Räumlichkeiten
1	I	bis 55	50	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	>80	50	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der erdreichste Lärmpegel nur in dem Raum ausgetreten ist, gelten nur die entsprechenden Festsetzungen zum Lärmpegelbereich.

²⁾ Die Anforderungen sind hier entsprechend der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

zu erreichender Mittelpegel nach Raumart (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

II) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB (III.1) und Hinweise

II.1) Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Angesichts einer Höhenlage oberhalb des Bemessungshochwassers (BHW) ostseeseitig von ca. 3,0 m NHN liegt das Plangebiet außerhalb eines Risikogebiets im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).

Jedoch muss wegen der gut durchlässig anstehenden Sande bei einer Sturmflut im Bereich des untersuchten Grundstücks allerdings mit extrem hohen Grundwasserständen von bis zu +2 m NHN gerechnet werden. Dies entspricht dem Bemessungswasserstand nach DIN 18533 für das untersuchte Baufeld.

Das Land MV übernimmt keine Haftung bei Schäden (z.B. an und in Tiefgaragen) infolge von Sturmfluten; unabhängig davon, ob das Plangebiet durch Hochwasserschutzanlagen gesichert ist oder nicht. Es bestehen keine Ansprüche auf nachträgliche Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen.

II.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Denkmalpflege 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.

II.3) Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können sind folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

Bauzeitenregelung: Generell sind die Abrissmaßnahmen für beide Gebäude außerhalb der allgemeinen Brutzeit im Zeitraum 01.10.-28./29.02 durchzuführen, um Beeinträchtigungen und Verluste bei Brutvögeln zu vermeiden. Da die Gebäude nicht von Fledermäusen genutzt werden und keine Eignung als Fledermauswinterquartier vorliegt, wird ein Abriss im Winterhalbjahr auch in Hinblick auf die Fledermäuse als unproblematisch gesehen. Im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ist zur Feststellung etwaiger Brutvogel- und Fledermausansiedlungen an den Bestandsgebäuden eine Gebäudekontrolle durch eine/n Artenschutzexpertin/en durchzuführen. Die Ergebnisse sind beim zuständigen Bauamt sowie bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

II.4) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Glowe vom 26. Mai 2009 sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) bei der zuständigen Behörde einzureichen. Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Vorkommensort ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

II.5) Leitungsbestand: Im Plangebiet befinden sich Leitungen der örtlichen Versorger. Vor Baubeginn müssen sich die Verantwortlichen über die Lage der Leitungen erkundigen und mögliche Verlegungen des Bestandes mit den Versorgungsträgern abstimmen. Bestehende Leitungen sind zu schützen.

II.6) Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke versickert werden. Der Nachweis obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist mit Bauantrag vorzulegen.

II.7) Baugrund

Aufgrund der Baugrubentiefe zur Errichtung der Untergeschossebene und den damit verbundenen Verbau- bzw. Böschungsarbeiten, sollte ein Sachverständiger für Geotechnik baubegleitend hinzugezogen werden. Auf *Anlage 2: Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung Haus am Strand Hauptstraße 28 und 29 Glowe, 03/2019* wird ausdrücklich verwiesen.

II.8) Gestaltungssatzung:

Im Plangebiet gilt Gestaltungssatzung der Gemeinde Glowe vom 04.12.2008 in der jeweils aktuellen Fassung (z.Z. in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Glowe vom 03.09.2014)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.11.2020 bis 4.12.2020 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 25.10.2021 bis 9.11.2021 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 7.10.2021 bis 26.10.2021 erfolgt.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.9.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 20.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2021 bis 14.12.2021 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 ausgelegen.

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 20.10.2021 bis 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet unter www.b-planpool.de im gleichen Zeitraum veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 23.3.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

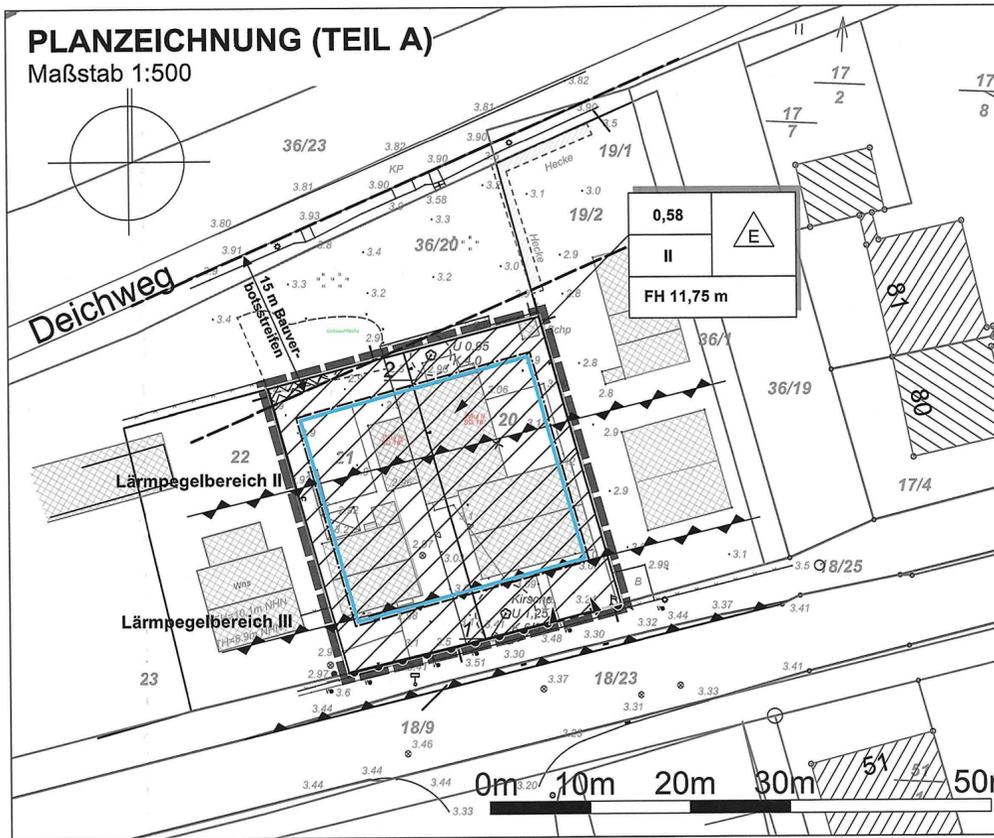
8. Aufgrund der Abwägung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert. Der geänderte Entwurf wurde am 23.3.2023 gebilligt.

9. Mit den geänderten Planunterlagen wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB die betroffenen Behörden und die betroffene Öffentlichkeit erneut beteiligt. Eine erneute Abwägung der Stellungnahmen war nicht erforderlich.

10. Der erforderliche Durchführungsvertrag wurde am 16.5.2022 abgeschlossen.

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 29.06.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2022 gebilligt.

Glöwe, den 2.8.2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

Baugebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,58 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 11,75 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Einzelhäuser
 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Ein- und Ausfahrtsbereich
 hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung Lärmpegelbereiche
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Bauverbot zu Gunsten des Küsten- und Hochwasserschutzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "An der Strandpromenade". Aufgrund §§ 10, 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "An der Strandpromenade", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Glöwe

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 40 "An der Strandpromenade"

(Bereich Hauptstraße 28/29) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 01.04.2021, Stand 17.05.2022

Maßstab 1:500