

TEXT (TEIL B)

Änderungen in Kursiv, Streichungen als solche sichtbar

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauabzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 (1) u. (4) BauNVO
 (1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 (2) In den festgesetzten Sondergebieten für Ferienhäuser (SO) sind
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 - Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
 - sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig

Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
 (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal 1,00 Meter auf maximal 3,00 Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.
Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Waldabstand) nur in den festgesetzten WA zulässig.
 (2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.
 (3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

(1) Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind zu 50% als Wiesen- und Rasenflächen oder Staudenpflanzung und zu 50% als Gehölzpflanzung anzulegen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je m² zu beplanzender Fläche ein Strauch mit einer Mindestgröße von 80/100 cm und mindestens alle 50 m² zu beplanzender Fläche ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Vogelkirsche (Prunus avium), Holunder (Sambucus nigra), wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
 (2) Die auf den Grünflächen vorhandene geschützte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 (3) Die Anlage von Fußwegen und Feuerwehrezufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag ist innerhalb der Grünflächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1) Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind mit Kletterpflanzen flächig zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind folgende Arten mit einer Mindestgröße von 80 bis 100 cm zu verwenden: Waldrebe (Clematis), Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris).
 (2) Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, oder einer anderen Nutzung zuzuführen (Brauchwassernutzung). Die befestigten Flächen der ebenen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind daher wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Raseinfügen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen und in die Begrünung mit einzubeziehen.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen ist einseitig im Abstand von max. 10 m ein standortgerechter heimischer Laubholzstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 12 m². Es sind folgende Arten zu verwenden: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata).

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstiger Vegetation (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Gauben sind nur in Form von symmetrischen Satteldächern, Fledermaus-, Trapez- oder Schleppegauben zulässig. Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten. Dabei darf die maximale Breite aller Dachaufbauten 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Nachbarn geneigte Dachflächen können mit Photovoltaik- und Solaranlagen versehen werden.

(2) Zwischen der Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sowie zu den bebaubaren Nachbargrundstücken sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zäune mit dazu gepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von zwei Meter zulässig. Zwischen der Grundstücksfläche, den nicht bebaubaren Nachbargrundstücken sowie zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecke und als Zäune mit dazu gepflanzter, frei wachsender Hecke zulässig.

(3) Fensterlose Außenflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sowie freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müll-, Gas- oder Ölbehälter sind mit Rank- oder Kletterpflanzen der vorgeschlagenen Artenliste zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Rankern und Schlingern sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen. Ordnungswidrig nach § 84 (1) 1 LBauO-MV handelt, wer

- entgegen (1) Dächer der Hauptgebäude mit einer abweichenden Gaubenform ausführt - entgegen (2) Einfriedungen in abweichender Form und Höhe errichtet und - entgegen (3) oberirdische Müll-, Gas- oder Ölbehälter nicht begrünt.
 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

(1) Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawatschke Meißner + Schönmann, Königsstraße 11, 18528 Bergen vom 31.08.1998 im Maßstab 1 : 500.
 (2) Die festgesetzten Pflanzangebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen.
 (3) Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.5.2009. Ortsüblich gemacht gemäß Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 3) Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (4) wurde durch Beschluss aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung abgesehen.
 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.1.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 5) Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 14.2.2011 bis 17.3.2011 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 28.1.2011 bis zum 15.2.2011 ortsblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
 Maßstab 1:1.000

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

- Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- SO Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO - Ferienhausgebiet
 - Verwaltung Verwaltung - Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- GRZ 0,4 GRZ als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO
 - FH +9,00 m uHN Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 (2) 3 BauNVO
 - FH 16m uHN Firsthöhe über HN als Höchstmaß gemäß § 16 (2) 4 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauNVO**
- o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
 - E nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4**
- Umgrenzung von Nebenanlagen Zweckbestimmung
 - St Stellplätze
- Umgrenzung von Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - Parkanlage
 - Kinderspielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25**
- Bäume - Anpflanzen
 - Bäume - Erhalten
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern § 9 (6) BauGB
- Festsetzung der Höhenlage § 9 (2) BauGB**
- 7,1 OK Gelände z.B 7,10m über H.N. entsprechend Vermessungsplan
- Geltungsbereich § 9 (7) BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand) gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 14.2.2011 bis 17.3.2011 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 28.1.2011 bis zum 15.2.2011 ortsblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

10) Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

8) Da dieses Änderungsverfahren nur textliche Festsetzungen betraf, gilt weiterhin der katastermäßige Bestand am 17.10.2007 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster (siehe Verfahrensakte der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5)

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

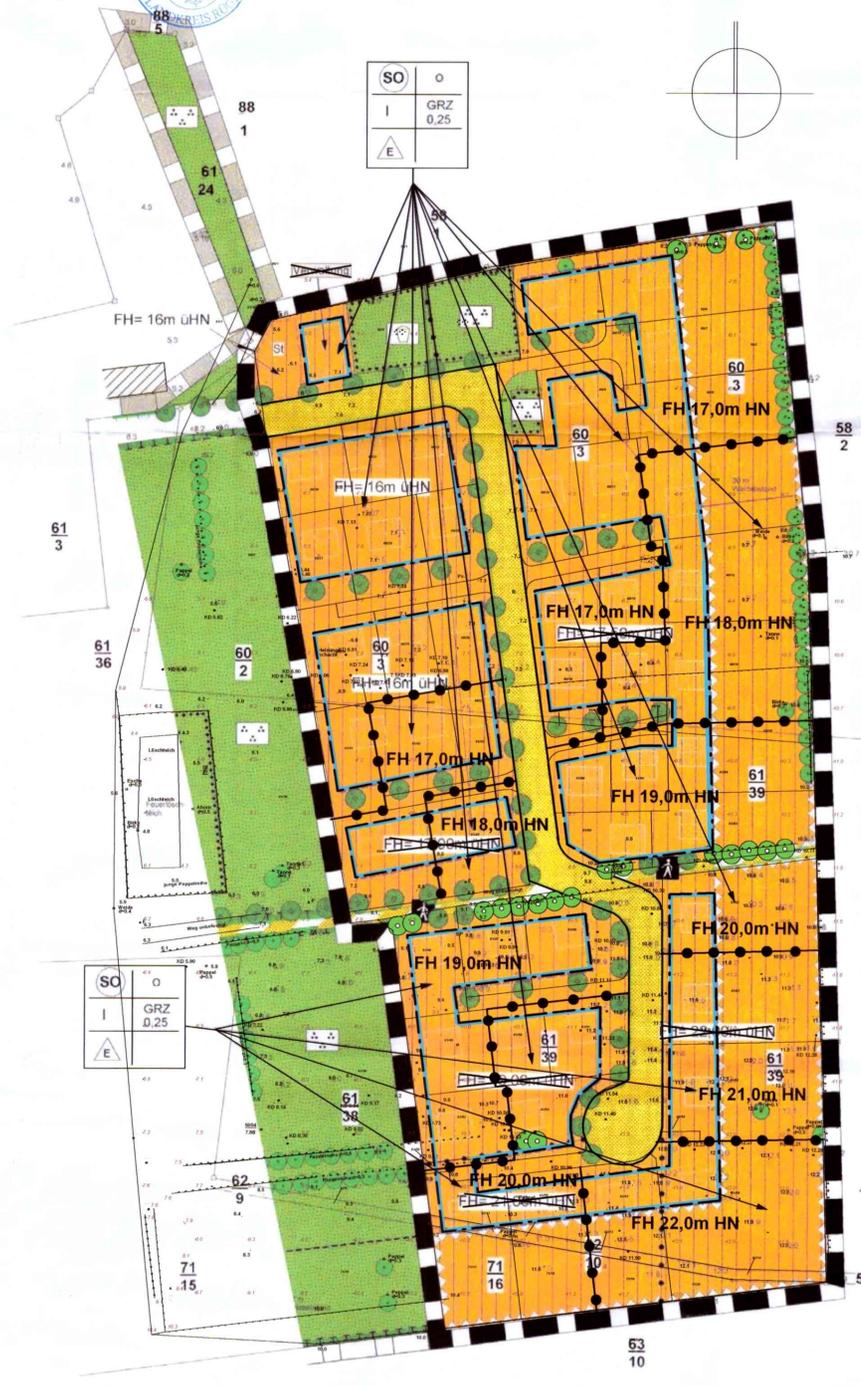
Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

9) Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 30.3.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

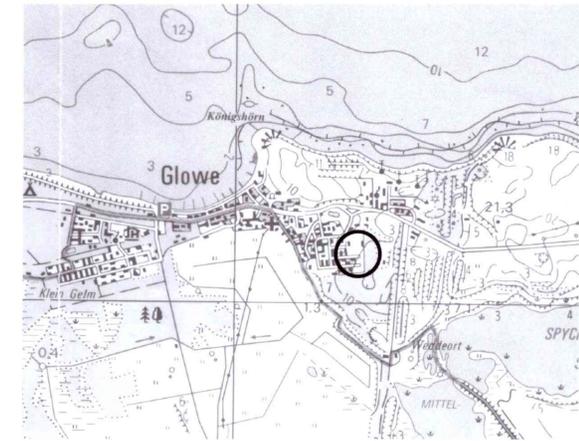
Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Am Süßling".

Aufgrund §§ 10, 13 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 30.03.2011 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Am Süßling", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

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

Gemeinde Glowe / Rügen
3. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 5
"Am Süßling"
Satzungsfassung