

# PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV

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

01.04.03 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 9 BAUNVO); hier: Ferienhausbereich

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

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
ZAHLE DER VOLLGESOSSE ALS HÖCHSTMASS  
02.07.00 1  
02.08.00 TH 6,30 m ü. HN. HOHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS  
FH 11,30 m ü. HN. ERSTHOHE IN M ÜBER H.N.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 OFFENE BAUWEISE  
03.05.00 BAUGRENZE  
03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
06.03.03 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (öffentliche Verkehrsfläche)  
 FUßWEG (öffentliche Verkehrsfläche)

## 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00 GRÜNFLÄCHEN  
ZWECKBESTIMMUNG:  
 VERKEHRSGRÜN (öffentlich)  
 PARKANLAGE (öffentlich)  
 mit unterirdischem Löschwassertank  
 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

## 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

10.02.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
ZWECKBESTIMMUNG: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

## 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR BEWERTUNG UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

13.1 ANPFLANZEN, ERHALTUNG  
13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)

13.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)  
20m-WALDABSTAND NACH LWASG

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.11.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 7. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

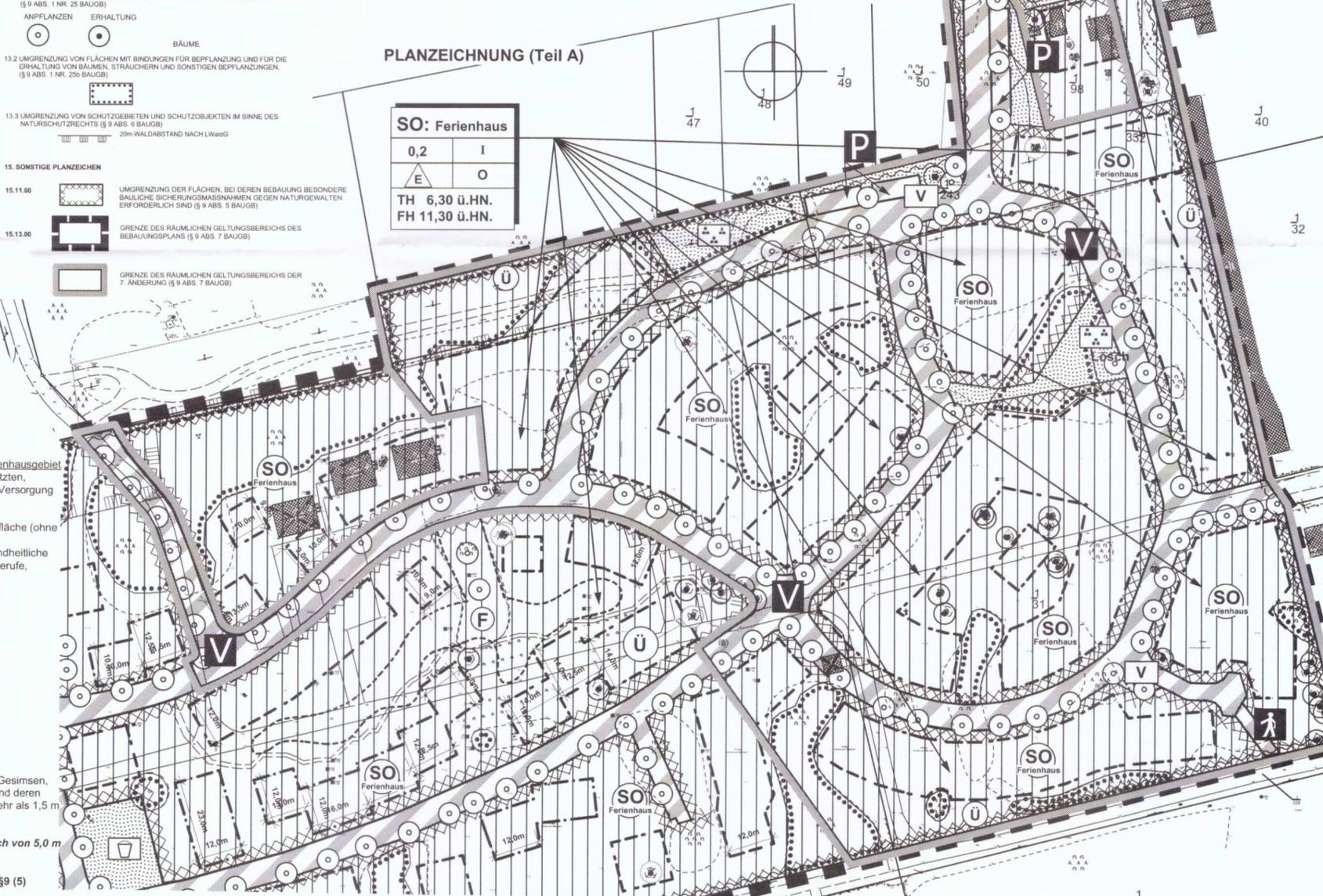
# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe".

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619 sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.2011 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den geänderten Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHNUNG (Teil A)

SO: Ferienhaus	
0,2	I
E	O
TH 6,30 ü.HN.	
FH 11,30 ü.HN.	



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Änderungen in Kursiv Fett

#### I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### 1.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: *Ferienhausbereich*. Das Ferienhausbereich dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. ~~90~~ **90** qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe, die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Garagen und Carports (§ 12 (5) BauNVO)

##### 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

###### 1.2.1) Bauweise

###### 1.2.2) Einzelhäuser

Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig.

###### 1.2.3) Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppe und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.

###### 1.2.4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude sind in einem vorderen Grundstücksbereich von 5,0 m gemessen von der Straßenkante unzulässig.

##### 1.3) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü. H.N. aufweisen.

##### 1.4) Grünordnungsmaßnahmen

###### 1.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Gemäß Planzeichnung sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Für Baumreihen entlang Verkehrsflächen sind folgende Sorten zulässig: Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche, Sommer-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*). Für Einzelbäume / Baumgruppen im Gartenbereich sind darüber hinaus zulässig: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sand-Birke, Weiß-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stchpalme, Hülse (*Ilex aquifolium*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zwergweissel (*Prunus fruticosa*), Trauben-Eiche, Winter-Eiche (*Quercus petraea*), Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*), Weiß-Weide, Silber-Weide (*Salix alba*), Schwedische Maulbeere (*Sorbus intermedia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Schwarz-Erle, Rot-Erle (*Alnus glutinosa*), Feld-Ulme, Feld-Ulmus (*Ulmus minor*). Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.

###### 1.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

###### 1.4.3) 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, Fugenvergruss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

#### II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBQ M-V)

##### II.1) Gestaltung

###### II.1.1) Dachformen / -material

Dächer von *Hauptanlagen bzw. -gebäuden* sind als Sattel-, Zelt-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. *Für diese Dächer ist als Dachdeckung ausschließlich Reet zulässig (kein Kunststrot).*

###### II.1.2) Gärten

Gärten müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

###### II.1.3) Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 (1) Nr. 4, 5 LBauO M-V)

Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern sind unzulässig. Eine Gesamteinplanung der Anlage ist zulässig.

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

- Laubgehölzhecke mit einer Höhe zwischen 0,6 und 1,2 m,
- Feldsteinmauer mit einer Höhe zwischen 0,4 bis 0,8 m.

Im Ferienhausbereich sind Einfriedungen zwischen privaten Flächen sind nur als Laubgehölzhecken und als begrünter Stabgitterzaun bis 0,80 m Höhe zulässig. Das Pflanzen von Koniferen ist allgemein unzulässig, ausgenommen hiervon sind Kiefern.

###### II.1.4) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

###### II.2) Ordnungswidrigkeit

###### Wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Dächer entgegen den Festsetzungen in II.1.1) - Gärten entgegen den Festsetzungen in II.1.2) - Einfriedungen und unbebaute Flächen entgegen den Festsetzungen in II.1.3) - Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen in II.1.4) gestaltet, handelt nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

#### III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2, III.3, III.4)

##### 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 (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

##### III.2) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

##### III.3) Hochwasserschutz

Im Küstengebiet des Standortortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf 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.

##### III.4) Altlasten

Gemäß Altlastengutachten sind Teer bzw. teerhaltige Produkte, die gem. abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen sind, in den Aufschüttungen nicht ausgeschlossen. Die Bauschichtschichten sollten im abgedeckten Zustand verbleiben, so dass ein direkter Kontakt Boden-Mensch ausgeschlossen wird.

# VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren nach § 13a BauGB

1) Aufgestellt, gebilligt und zur Auslegung bestimmt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2011, ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang vom 11.04.2011 bis 30.04.2011.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17a PlG über die Absicht den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.2011 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung und durch Erstellen in das Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) in der Zeit vom 28.04.2011 bis zum 12.05.2011 stattgefunden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 11.04.2011 bis zum 30.04.2011.

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vom 16.05.2011 bis zum 17.06.2011 während folgender Zeiten - montags, mittwochs, donnerstags 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, - dienstags 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr, - freitags 7.30 bis 12.00 Uhr beteiligt 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 29.04.2011 bis zum 16.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 23.6.2011 mitgeteilt.

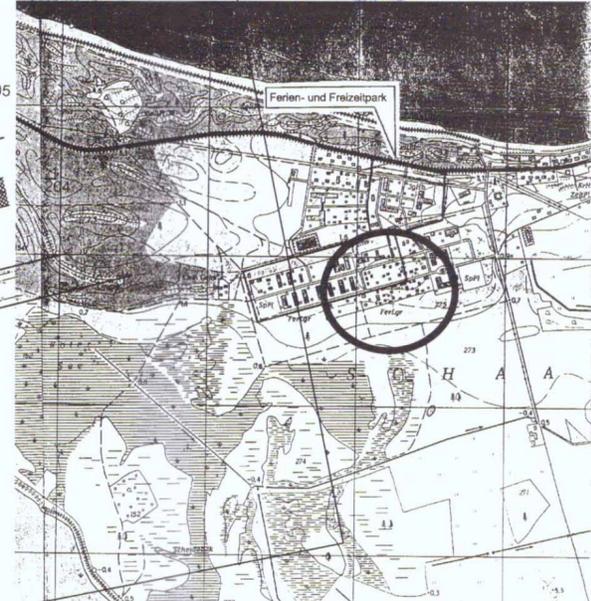
7) Der frühzeitige Bestimmung der geordneten Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

8) Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde am 22.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.

9) Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird hiermit ausgefertigt.

10) Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.7.2011 bis zum 29.7.2011 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. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist mit Ablauf des 27.7.2011 in Kraft getreten.

Glowe, den 27.7.2011 Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)  
**rathertel fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53; 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Glowe / Rügen  
**7. Änderung**  
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**Nr. 11**  
**"Ferien- und Freizeitpark Glowe"**  
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
**Satzung**