

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen in *kursiv fett*. Streichungen als solche sichtbar

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem festgesetzten Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ sind einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen nur zulässig:
 - Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Gebäude und Räume für freie Berufe,
 - Einrichtungen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke,
 - Einrichtungen der kommunalen Verwaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Beherbergungseinrichtungen *einschließlich Ferienwohnungen* nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften;
 - Wohnungen nur für Eigentümer und bedienete der vor genannten zulässigen Nutzungen;
In Teilfläche A sind im Erdgeschoss einschränkend Beherbergungseinrichtungen und Wohnungen unzulässig.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß im Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ gilt die Oberkante der Landesstraße 30, gemessen in der Achse der Einmündung der Planstraße A.
 In dem festgesetzten Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ sind Läden nur mit einer maximalen Verkaufsfäche von 100qm zulässig. Davon ausgenommen sind Lebensmittelmärkte einschließlich branchentypischen Randsortiment auf maximal 700qm Verkaufsfäche. Insgesamt darf eine Verkaufsfäche von 1.000 qm nicht überschritten werden.
 In dem festgesetzten Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ sind Beherbergungsbetriebe nur bis zu einer maximalen Größe von 20 Betten zulässig.

Mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 Die anteilig zugehörigen Grundstücksflächen der als Stellplätze errichteten Gemeinschaftsanlagen im Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

I.2.a) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (3) BauGB)

Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Beherbergungseinrichtungen müssen eine Höhenlage von mindestens 2,40 m HN aufweisen.

I.2.b) Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit vom Baukörper abgesetzten Bauteilen (z.B. Flugdach, Sonnensegel) sowie untergeordneten technischen Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsschächte) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

I.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von maximal 45-100 Meter zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
Geschosse, die sich oberhalb des 4. Vollgeschosses befinden, müssen gegenüber diesem allseitig einen Rücksprung von mind. 0,8 m sowie eine um 1/3 verkleinerte Grundfläche aufweisen.
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen **Balkonen** über die Baugrenze sowie ein Zurückbleiben von der Baulinie kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Balkon ausnahmsweise zugelassen werden.
 Die als Hauptfächrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für Hauptgebäude. Bei zulässigen Dachformen ohne First gilt dies für die Ausrichtung der längsten Traufe.

I.4) Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Ortsmittelpunkt“ sind eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
 Stellplätze / überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur zwischen diesen und der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.
 Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

I.5) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die als Gehrecht, Öffentlicher Fußweg festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht und zugunsten der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von mindestens drei Metern zu belasten.

I.6) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Bergahorn (Acer platanoides) in einer Größe von 14 bis 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Ortsmittelpunkt“ sind an den festgesetzten Stellen entlang der Straßenverkehrsflächen Linden (Tilia cordata) 4x verpflanzt mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Ortsmittelpunkt“ ist je angefangenen fünf Stellplätze eine Kugelahorn (Acer pseudoplatanus „Globosum“) Stammumfang 14 bis 16 cm auf den Stellplatzflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzscheiben sind gegen Befahren zu schützen und mit einheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesenansaat zu begrünen.
 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit mehr als 20 qm Größe sind flächig zu begrünen.
 Die geschlossenen Umkleiden der oberirdischen Gas- und Ölbehälter sowie der Müllbehälter sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen wie Efeu (Hedera helix) oder Schlingkletterich (Polygonum aubertii) zu bepflanzen.
 Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie die befestigten Grundstücksflächen sind so zu versiegeln, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers nicht erforderlich wird.
 Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu verrieseln, zu verdunsten oder innerhalb des Geltungsbereichs einer weiteren Nutzung zuzuführen.

I.7) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV bis VI sind gem. DIN 4109 Nr. 5.3 die in der Tabelle 8 zur DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

I.8) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung oder einer Pergola zu versehen.
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerdem sind im Bereich zwischen der Landesstraße Nr. 30 und einem südlichen Abstand von 20 Metern dazu maximal zwei Sammelverbeantlagen einheitlicher Gestaltung in einer maximalen Größe von 10 qm zulässig.
 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.
 Die zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 Die festgesetzten Dachformen gelten für die Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.
 Die Außenwände sind in den Bebauungsplänen nur zulässig als weiße, hellgraue oder beige Putzfassaden.
 Die Eindeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und rot-braunen Farbtonen sowie als Grasdach und Reetdach zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Anlagen zur Sonnenergieerzeugung sind zulässig.

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

II.1) Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Erarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
 Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erarbeiten 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 Erarbeiten 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)).

II.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

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

II.3) Schiffsfahrtsstraße

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffsahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtklammern, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.3.2011. Der Beschluss wurde ortsüblich in der Zeit vom 1.4.2011 bis 30.4.2011 an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde bekannt gemacht.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zugehörige Stelle gemäß § 17 LPiG über die Absicht den Bebauungsplan Nr. 2.1, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu ändern, informiert worden.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 30.3.2011 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Veranstaltung erfolgte ortsüblich an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 22.3.2011 bis zum 31.3.2011.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.3.2011 nach Prüfung der Begründung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, die Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 28.4.2011 bis zum 31.5.2011 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 Hinweise und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich in der Zeit vom 11.4.2011 bis zum 30.4.2011 ortsüblich bekannt gemacht werden können, und die Unterlagen im genannten Zeitraum im Internet unter www.bau-nachrichten.de veröffentlicht wurden.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 15.12.2011 mitgeteilt.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister

- Der katastralmäßige Bestand am 14.12.2011 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen, den 14.11.2012 H. U. ...
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund des Architektenwettbewerbsergebnisses geringfügig geändert worden. Daher wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 14.12.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurden gebilligt.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgearbeitet.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Plan Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 22.11.2012 bis 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verwehrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 13.2.2012 in Kraft getreten.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit aufgrund eines redaktionellen Fehlers in den textlichen Festsetzungen erneut ausgearbeitet.
 Glowe, den 19.11.2011 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Plan Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 22.11.2012 bis 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verwehrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist rückwirkend zum 13.02.2012 erneut in Kraft getreten.
 Glowe, den 12.11.2012 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1, 2, 4 und 11 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 16 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Abs. 1a und Nr.20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Sonstige Planzeichen

Verfahrenssymbole

Satzung der Gemeinde Glowe

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umwelprüfung Nr. 2.1 "Ortsmittelpunkt".
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umwelprüfung Nr. 2.1 "Ortsmittelpunkt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
 rath hertelt 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
1. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 2.1 "Ortsmittelpunkt"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzungsexemplar
 Fassung vom 16.02.2011, Stand vom 07.11.2012 Maßstab 1:500