

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.3.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.4.2013 bis 15.5.2013 erfolgt.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

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

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.3.2013 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 19.4.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.3.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.5.2013 bis 14.6.2013 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 Umwelprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 25.4.2013 bis 15.5.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planndat.de veröffentlicht.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 9.7.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 9.7.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.7.2013 gebilligt.

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 23.07.2013 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 23.07.2013

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Glowe, den 20.8.2013 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 20.8.2013 bis 11.9.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- 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 9.9.2013 in Kraft getreten.

Glowe, den 13.9.2013 Der 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

WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ergänzend zur Nutzung nach § 4(2) BauNVO können in Gebäuden mit einer Wohnung untergeordnet eine Ferienwohnung bzw. zwei Fremdzimmer als kleiner Beherbergungsbetrieb zugelassen werden.

Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 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.

I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung. Es dürfen Gebäude bis maximal 22 m Länge errichtet werden.

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

Im WA-Gebiet müssen Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 450 qm aufweisen.

I.4) Garagen / Nebengebäuden (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht vor die straßenseitige Flucht des Hauptgebäudes treten.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

b) Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von je 1 Einzelbaum pro Baugrundstück an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm. Die Baumarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hassel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyrastra (Wild- Birne), Pyrus communis (Kultur-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere)

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

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalm dächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dacheindeckung sind zulässig. Die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Firstrichtung (Planzeichen 15.10.01) ist zwingend einzuhalten, Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.3) Garagen / Nebengebäude

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrüntem Flachdach auszuführen.

II.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.5) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 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.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) gem. §9 (6) BauGB

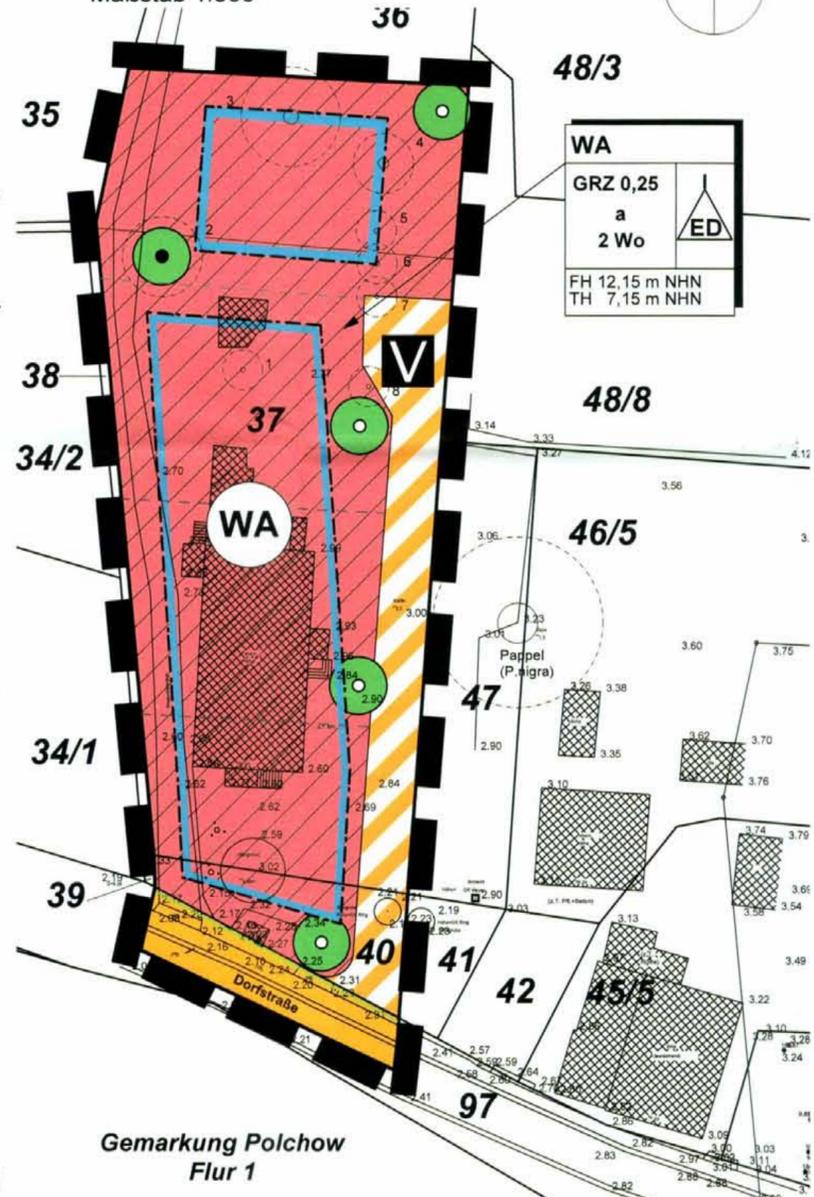
III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten weitere 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 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



Gemarkung Polchow Flur 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

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



01.05.00 2 Wo

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN je Wohngebäude (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

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

02.05.00 GRZ 0,25

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

02.07.00 I

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

02.08.00

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

z.B.: FH 12,00 m

max. Firsthöhe = 12,15 m NHN

z.B.: TH 7,00 m

max. Traufhöhe = 7,15 m NHN

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

03.01.00 a

ABWEICHENDE BAUWEISE (vgl. TF I.2)

03.01.01

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00

BAUGRENZE

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



06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich)

06.02.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

06.03.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON NATURUND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.02.00

Erhalt von Bäumen

Pflanzung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00

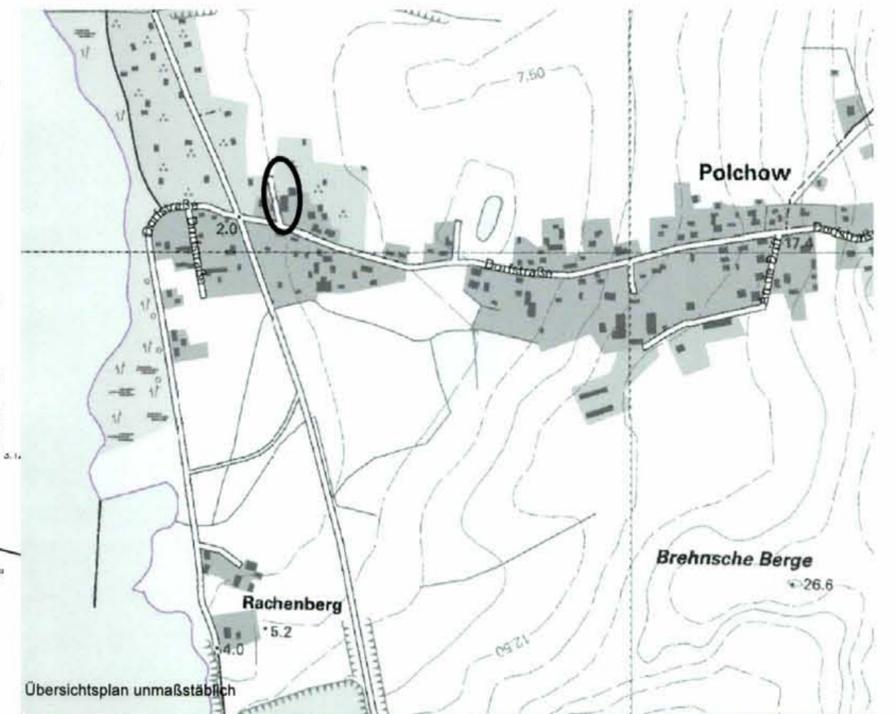
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

--- Parzellengrenze (optional)

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "Wohnbebauung Polchow Nord-West" als Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 9.7.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "Wohnbebauung Polchow Nord-West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



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

Gemeinde Glowe / Rügen
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 26
„Wohnbebauung Polchow Nord-West“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzung

Fassung vom 17.12.2012, Stand 19.06.2013

Maßstab 1:500