

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Kurpark".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 86 der LBAO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "Kurpark", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

SOFehs: Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausbereich nach § 10 BauGB. Das Ferienhausbereich dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind im Gebiet SOFehs:
- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Gebäude,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,
- die dem Betrieb des Gebiets dienenden Versorgungseinrichtungen, Gemeinschafts- und Verwaltungsanlagen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

MI: Mischgebiete nach § 6 BauGB, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten

1.2 Stellplätze (§ 12 (6) BauGB)

Im SOFehs sind Garagen unzulässig.

1.3 Grünordnungsmaßnahmen

Die Maßnahmen A1 (zu 47%) sowie die festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen (A2 bis A8) werden den festgesetzten Baueinheiten als Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 und Nr. 20 BauGB)

Fläche A1: Naturnahe Parkanlage

Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten.
Wege sind in wasserdruckloser Befestigung anzulegen. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.

Auf 4.760 m² sind gemäß Pflanzliste Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind natürlichen Sukzession zu überlassen.
Weiterhin sind im Bereich des Kurparks 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x ev, mB, STU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der folgenden Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungsperiode von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Die Anlage eines unterirdischen Feuerlöschstanks ist zulässig.

Zu verwendende Gehölzarten:

- | | |
|---|--|
| Betula pendula (Sand-Birke) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Cornus sanguinea (Blutroter Hahrie)gel) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Corylus colurna (Baumhase) | Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| Crataegus laevigata (Zwergigen Weißdorn) | Fagus sylvatica (Rot-Buche) |
| Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) | Ilex aquifolium (Stechpalme) |
| Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirnsche) | Padus avium (Gewöhnliche Traubenerkirsche) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Quercus robur (Stiel-Eiche) |
| Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose) | Salix in Arten und Sorten (Weide) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) | Ulmus glabra (Berg-Ulme) |
| Ulmus minor (Feld-Ulme) | |

1.5 Pflanzgebiete (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen
Für die festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen gilt: Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

- A 2: Pflanzung von 16 Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- A 3: Pflanzung von 15 Einzelbäumen der Art Quercus robur "Fastigiata" (Stielen-Eiche)
- A 4: Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Carpinus betulus (Hainbuche)
- A 5: Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadt-Birne)
- A 6: Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Art Prunus avium "Plena" (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- A 7: Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art Ginkgo biloba (Ginkgo)
- A 8: Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Art Quercus robur (Stiel-Eiche)

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichn. 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastung durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß DIN 4109, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgende Tabelle).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekannmachungsverfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

Lärmpegelbereich	Stl. K _{max} nach Tabelle 6	Schalldämmmaß R _{min} in dB (K _{max} in dB)					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	50/30
III	45	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
IV	40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/35	40/37
V	45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	50/42
VI	50	55/40	55/42	55/42	55/45	55/45	55/45

Diese Tabelle gilt nur für Wohnbauten mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr. Unter Berücksichtigung der Anordnungen an den einschließlichen Schalldämmmaß (R_{min}) des Außenbauteils nach Tabelle 6 und des Koeffizienten von 2 dB nach Tabelle 6, Zeile 2.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.1 Dachform/-material (§ 86 (1) Nr. 1 LBAO M-V)

Bei eingeschossigen Gebäuden sind die Dächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind die Dächer mit einer Neigung von 20 bis 40 Grad auszuführen. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltedächer.
Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.
Im SOFehs ist als Dachdeckung ausschließlich Reet zulässig (kein Kunstreet).

1.2 Gauben (§ 86 (1) Nr. 1 LBAO M-V)

Gauben müssen zum First und zur Traufe jeweils einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zum giebelseitigen Dachabschluss einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.
1.3 Einfriedungen und Gestaltung unbepflanzter Flächen (§ 86 (1) Nr. 5 LBAO M-V)
Im Gebiet SOFehs sind private Flächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässige Einfriedungen sind:
- Laubgehölzhecke mit einer Höhe zwischen 0,6 und 1,2 m,
- Festschleiermauer mit einer Höhe zwischen 0,4 bis 0,8 m.
In den Gebieten SOFehs 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Ihre Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DschG M-V kann genehmigt werden, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Im gekennzeichneten Bereich BD1 ist angesichts siedlungsgeographischer und topographischer Verhältnisse mit weiteren Funden zu rechnen, im Zuge der Bergung der bekannten Bodendenkmale ist deshalb die Verdachtsfläche insgesamt auf mögliche Funde zu untersuchen.
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 ertischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor dem 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.

1.2 Küstenschutz

Bei der vorgelagerten Steilküste handelt es sich um eine Rückgangsküste, die Rückgangsrate beträgt rd. 40 m pro 100 Jahre. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Küstenschutz verstärkt.

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

01.02.02 MI MISCHEBETE (§ 6 BAUGB)

01.04.01 SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BAUGB), hier: Ferienhausbereich

02.05.00 0,27 GRUNDFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß

02.07.00 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUGB)

03.01.00 OFFENE BAUWEISE

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG BAUGRENZE

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

04.02.00 STRASSENBEZUGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

04.03.00 VERKEHRSFÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG

04.03.01 PRIVATE PARKFLÄCHE

04.03.02 VERKEHRSSERLUHNER BEREICH

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

09.01.00 GRÜNFLÄCHE

hier: Kurpark (öffentlich)

hier: Verkehrsgrün (öffentlich)

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

12.01.00 FLÄCHEN FÜR WALD

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB, § 90 BauGB)

13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

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 (1) Nr. 25 BauGB)

13.02.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB)

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

13.01.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZBEZIEHEN UND SCHUTZBEZIEHEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

13.01.02 hier: Landschaftsschutzgebiet (LSG)

hier: Biotop gemäß § 20 LNatG MV

hier: 200m KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (§ 19 LNatG MV u. § 89 LWaG MV)

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (2) BauGB)

14.02.00 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Bodendenkmal

hier: Versuchsfläche für Bodendenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 MIT GEM. FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFL 1, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FRIEDHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 Nr. 10, § 9 ABS. 6 BAUGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BAUGB)

15.06.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHALL (DIE UNTERSCHREIBUNG IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 24 BAUGB) hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche bei keiner Schallausbreitung

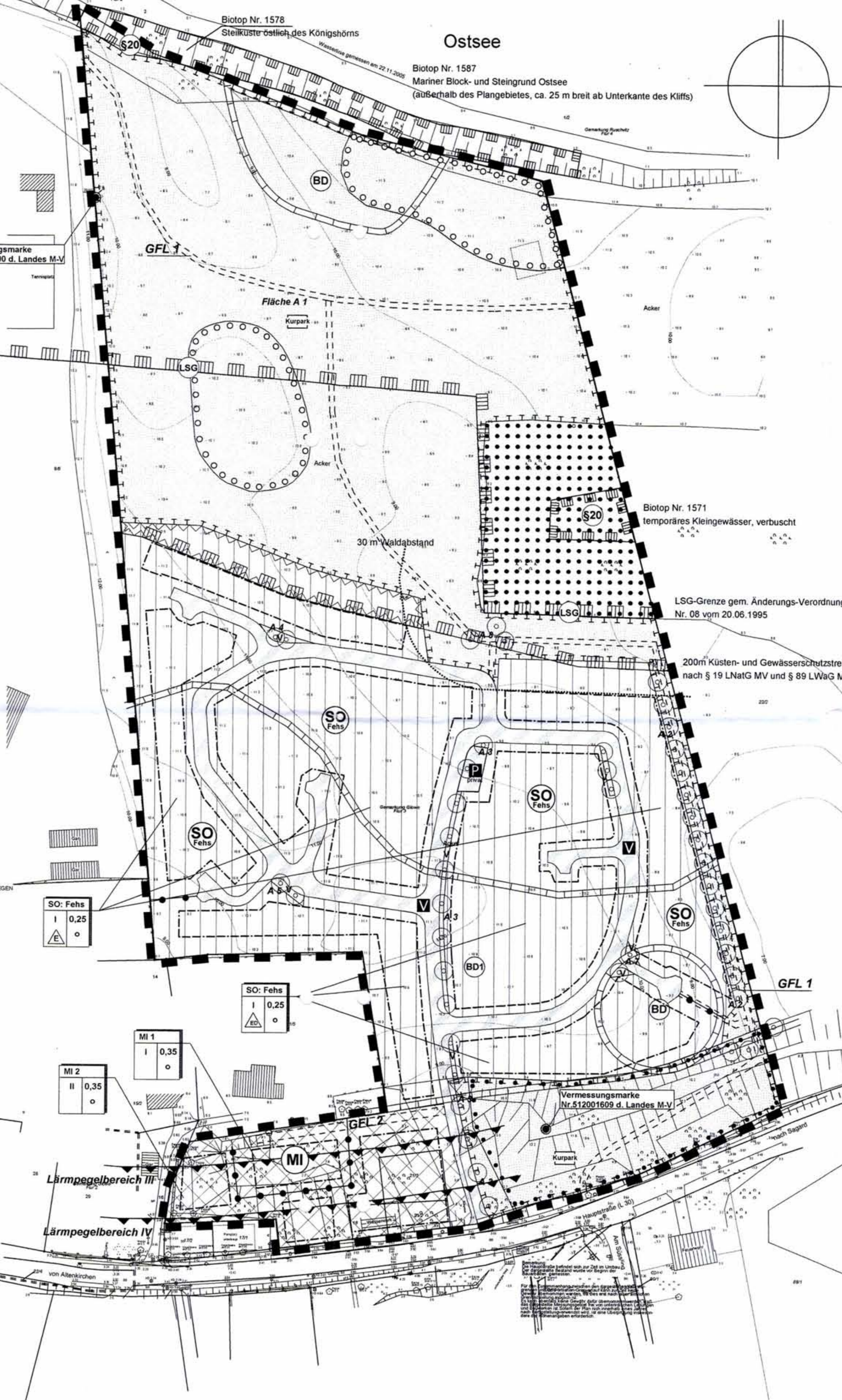
15.14.00 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUBEREICHES

hier: unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse

15.15.00 30m WALDABSTAND

15.16.00 VORGESCHENE GRUNDSTÜCKTEILUNGEN (ohne Festsetzungen)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.2006.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 06.09.2006 wurde die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (4) wurde durch Verstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 28.03.2006 durchgeführt.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2006 frühzeitig nach § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

5) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.08.2006 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2006 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 11.09.2006 bis zum 13.10.2006 sowie wegen eines Fehlers in der Bekanntmachung erneut vom 01.11.2006 bis zum 12.12.2006 jeweils während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 12.00 Uhr und von 12.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 12.00 Uhr und von 12.30 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 21.08.2006 bis zum 15.09.2006 sowie vom 16.11.2006 bis zum 03.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 21.06.07 mitgeteilt.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am 20.07.2006 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen, den 10.10.2006 siehe Verfassungsvermerk

10) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 07.12.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgestellt.
Glowe, den 31.5.07 Bürgermeister

12) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 27.06.07 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.06.07 bis zum 27.06.07 ortsüblich bekannt gemacht 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 Falligkeit und Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25.06.2007 in Kraft getreten.
Glowe, den 27.06.07 Bürgermeister



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
Prof. Dr.-Ing. Günter Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Dietrich Raith, Dipl.-Ing. Lars Hettler
Tel.: 0712/37 85 64, 0172 96 83 511, Fax: 068 15 39 83 97 25
www.stadtpartner.de

Uhlig, Raith und Partner
Waldhornstr. 25, 79131 Karlsruhe
www.stadtpartner.de

Gemeinde Glowe / Rügen

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 14 "Kurpark"

Satzung

Fassung vom 23.11.2006 Maßstab 1:1000