

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

a) SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: **Ferien- und Freizeitpark**  
Das Sondergebiet "Freizeit- und Ferienpark" dient vorwiegend zur Unterbringung von Dienstleistungs- und touristischen Infrastruktureinrichtungen für Sport und Freizeit.

#### Zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels einschränkend nur bis max. 400 qm Verkaufsfläche,
- die dem Betrieb des Freizeit- und Ferienparks sowie des Ferienhausbereichs (vgl. b)) zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen und Werkstätten,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- in Teilfläche 1 darüberhinaus:
  - Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. 80 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
  - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

#### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Ausnahme von der Trauf- und Firsthöhe im SO "Ferien- und Freizeitpark":  
Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe darf ausnahmsweise bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.H.N. überschritten werden, wenn die Höhe durch besondere funktionale oder technische Anforderungen an das Gebäude / Bauteil begründet ist.

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

#### I.2.1) Bauweise

Ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme:  
Es sind Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

#### I.2.2) Einzelhäuser

Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig.

#### I.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.

### I.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.

### I.4.) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.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 verpflanzte, 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 (*Prunus communis*), Stiel-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*), Stachelpalme, Hülse (*Ilex aquifolium*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zwergweichsel (*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-Rüstler (*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.

#### I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

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.

#### I.4.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserumgebung (§ 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 mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

### II.) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO M-V)

#### II.1) Gestaltung

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

gestrichen

##### II.1.2) Gauben

Gauben 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 (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

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

##### 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.

### III.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, 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 Bauauftragnehmer die 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) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan 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 250.000,- EUR geahndet werden kann.

#### III.3) 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.4) Hochwasserschutz

Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasser entspricht, der Wellenaufbau aber noch nicht einbezogen ist. Gemäß DVWK-Merkblatt Nr. 210 von 1986 (Deutscher Verband für Wasserwirtschaft und Kulturbau) sollen mit der Bepflanzung Abstände vom Deichfuß eingehalten werden. Bei Pappeln und Weiden sind dies 20 m Abstand, bei sonstigen Bäumen und Sträuchern 10 m.

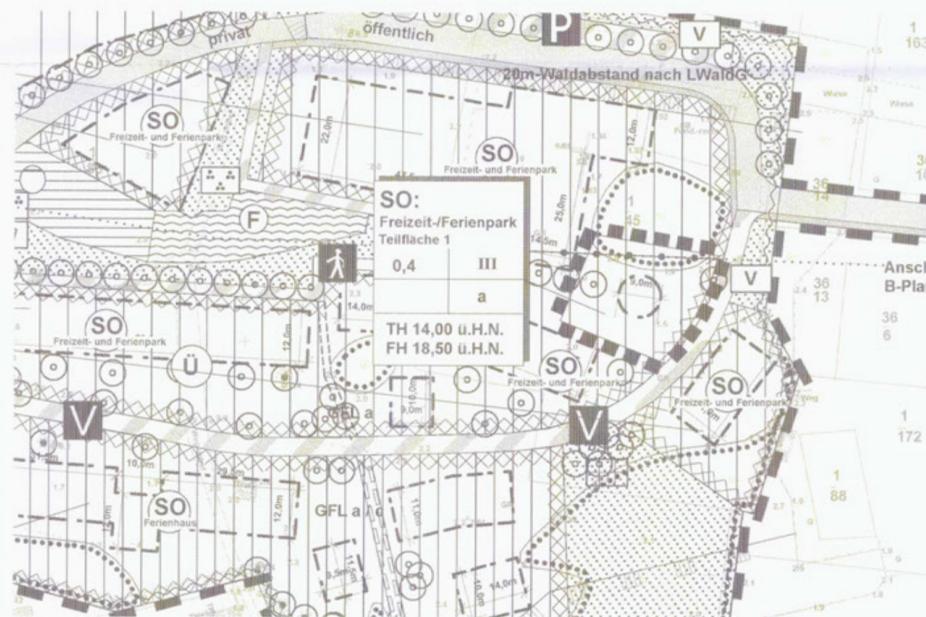
#### III.5) Altlasten

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

# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe". Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **10.3.05** folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## LEGENDE gemäß PlanzV

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

- 01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE, (§ 11 BAUNVO) hier: Ferien- und Freizeitpark

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

- 02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS
- 02.08.00 TH 6,3 m ü. H.N. HOHE BAULICHER ANLAGEN ALS HOCHSTMASS  
FH 10,3 m ü. H.N. TRAUFHÖHE in m über H.N.  
FIRSTHÖHE in m über H.N.

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

- 03.02.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE
- 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE

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

- 13.1 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. 25 BAUGB)

- ANPFLANZEN
- ERHALTUNG
- BÄUME
- BÄUME

- 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)

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

# VERFAHRENSVERMERKE

## Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **19.1.05**

Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

3) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind, am **12.05** zur Abgabe einer Stellungnahme schriftlich worden.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am **19.1.05** die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Begründung vom **7.2.05** zum **8.3.05** während folgender Zeiten durchgeführt worden:  
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 18.00 Uhr,  
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,  
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr  
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 **21.05** bis zum **8.2.05** ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **10.3.05** geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom **11.3.05** bekannt gegeben.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am geometrischen Festlegungen entsprechend dem Liegenschaftskataster.  
Bergen, den **11.3.05** Bürgermeister

8) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **10.3.05** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

9) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgearbeitet.  
Glowe, den **11.3.05** Bürgermeister

10) Die Ausfertigung der 1. Änderung des B-Plans ist durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Begründung vom **7.2.05** zum **8.3.05** während folgender Zeiten durchgeführt worden:  
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 18.00 Uhr,  
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,  
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr  
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 **21.05** bis zum **8.2.05** ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Die 1. Änderung des B-Plans ist am **31.8.05** in Kraft getreten.  
Glowe, den **7.4.05** Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertold Raitz  
Waldhornstr. 25, 78131 Karlsruhe

## Gemeinde Glowe / Rügen

# 1. Änderung Bebauungsplan mit UVP und Örtliche Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" Satzung