TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Festsetzungen im Bereich der Änderung; Änderungen sind in kursiv gesetzt

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 ***sowie ergänzend dem Ferienwohnen bzw. Wohnen***.

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. 400qm Verkaufsfläche,
- die dem Betrieb des Freizeit- und Ferienparks 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),
- ***Betriebswohnungen für im Plangebiet ansässige Betriebe.***

Ausnahmsweise können in Teilfläche 1 zugelassen werden:

- ***Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit.***

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Ausnahme von der Traufhöhe im SO "Ferien- und Freizeitpark":

Die festgesetzte Traufhöhe darf ausnahmesweise 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, Hauseingangstreppen 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 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 sind zulässig:

Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild-Birne (Pyrus communis), Stiel-Eiche, Sommer-Eiche (Quercus robor), Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata).

Für Einzelbäume / Baumgruppen im Gartenbereichen 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), 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-Rüster (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)

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.

I.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, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

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

II.1) Gestaltung

II.4.1) Dachform / -material

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Gard auszuführen.

II.4.2) 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.4.3) Einfriedungen (§86 (1) 4 LBauO M-V)

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

II.4.4) 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) 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 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 (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 Bundesbodenschutzgesetzt vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

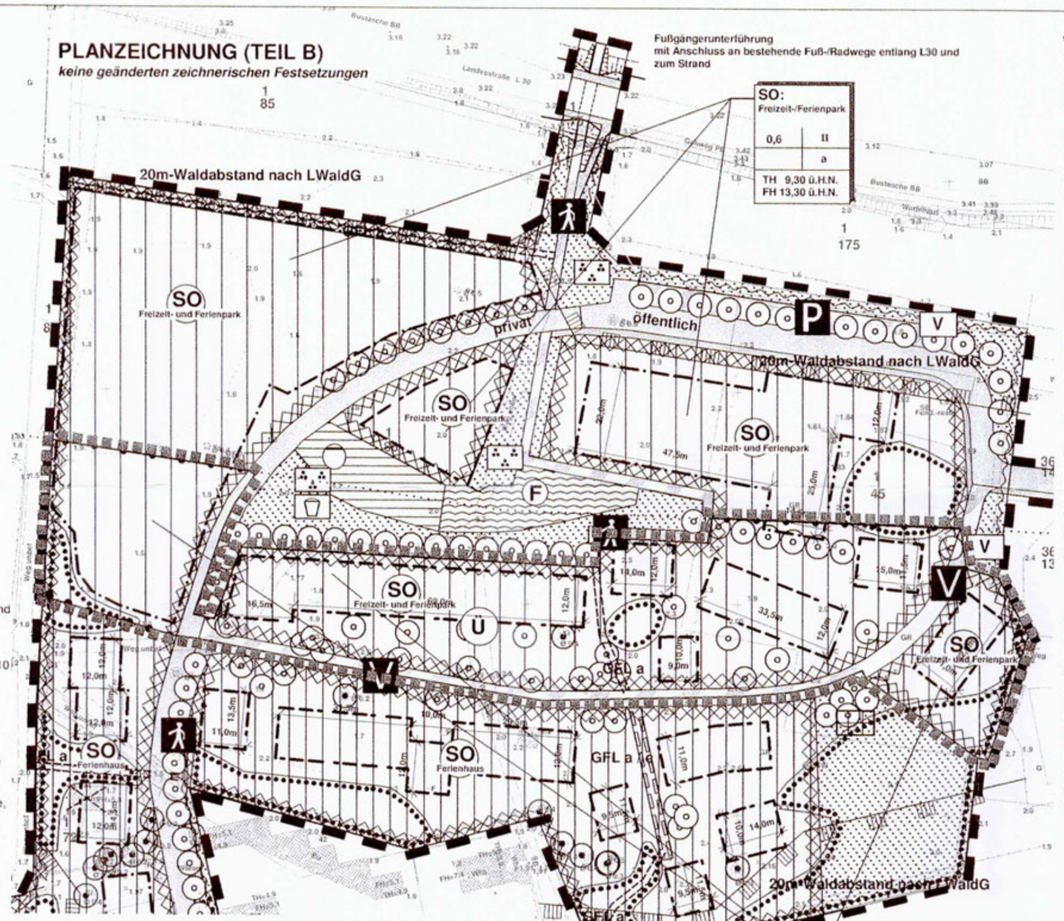
Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m. ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasser entspricht, der Wellenauflauf aber noch nicht einbezogen ist.

III.5) Altlasten

Gemäß Altlastengutachten sind Teer bzw. teerhaltige Prdukte, 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.

PLANZEICHNUNG (TEIL B)

keine geänderten zeichnerischen Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanzV für den Bereich der 2. Änderung

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

01.04.02 — SO — 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 HÖCHSTMASS
02.08.00	TH 6,3 m ü. H.N. FH 10,3 m ü. H.N.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS 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)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.02.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.01	E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.02.00 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.01.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich / private Verkehrsfläche durch Beschriftung gekennzeichnet)

06.03.00 — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (private Verkehrsfläche)

ZWECKBESTIMMUNG;

06.03.03 — V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

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: — Ü — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

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)

13.2 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. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN — BÄUME

ERHALTUNG — BÄUME

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

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
hier: GFL a: Gehrecht für die Allgemeinheit für Fussgänger
GFL b: Gehrecht für Anlieger und Bewohner des Ferienhausgebiets
GFL c: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsunternehmen
GFL d: Gehrecht für die Allgemeinheit für Fußgänger, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger, Versorgungsunternehmen und Forstbetriebe

Die schraffierten Flächen

15.11 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 1 UND ABS. 6 BAUGB)

15.11.00 — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN 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 2. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.11.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 30.11.2006 bis 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

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

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.12.06 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 09.11.2006 den Entwurf der 2. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 2. Änderung vom 18.12.2006 bis zum 19.01.2006 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 Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.11.2006 bis zum 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 9.5.07 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 9.6.07 mitgeteilt.

Glowe, den 6.6.07 Bürgermeister

7) Die 2. Änderung wurde am 9.5.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

8) Die 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 10.5.07 Bürgermeister

12) Die 2. Änderung 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 ..... in ..... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.5.07 bis zum 7.6.2007 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 2. Änderung ist mit Ablauf des 5.6.07 in Kraft getreten.

Glowe, den 6.6.07 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.5.2007 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe", bestehend aus den geänderten Textlichen Festsetzungen (Teil B) zu Abschnitt I.1, im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof. Dr. Günther Uhlig / Dr.-Ing. Frank-Berton Rahn
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe

Gemeinde Glowe / Rügen

2. Änderung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Nr. 11

"Ferien- und Freizeitpark Glowe"

Satzung

Fassung vom 09.11.2006, geändert 06.03.2007

Maßstab 1: 1000