

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 24 "Ferienhausanlage Lange".
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.6.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 24 "Ferienhausanlage Lange", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

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

SO/Fehs: Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO. Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, feriemäßigen Wohnen. Zulässig sind im Gebiet SO/Fehs:

- Ferienhäuser,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,
- die dem Betrieb des Gebiets dienenden Versorgungseinrichtungen, Gemeinschafts- und Verwaltungsanlagen sowie Einrichtungen für die gesundheitliche Betreuung und sportliche Betätigung der Gäste,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Plangebiet ansässigen Beherbergungsgewerbe tätig sind.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 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 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

I.1.3) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 2,40 m HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m HN) sind unzulässig.

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

I.2.1) Bauweise

a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Es sind Gebäudelängen bis 15 m zulässig.

I.2.2) Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 15 standortheimischen Einzelbäumen am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und die Baumarten der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sand-Birke), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Quercus robur (Stiel-Eiche)

I.3.2) Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

I.3.3) 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 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Ferienwohngebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel, Bitumenschindeln in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

II.3) Einfriedungen

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

II.4) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.3 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, III.2) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (III.3)

III.1) Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

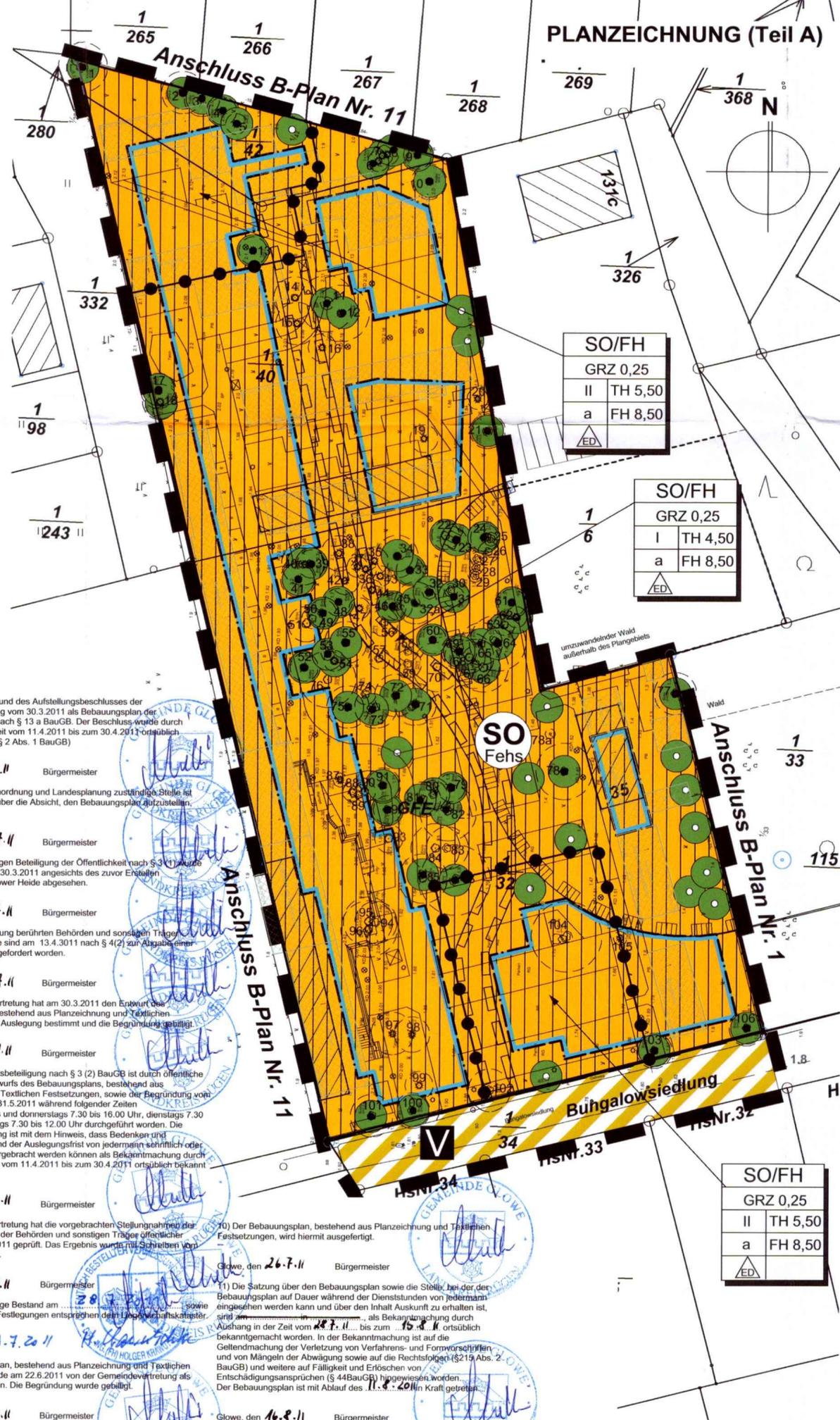
III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsfahrer

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

III.3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.3.2011 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Der Beschluss wurde durch Aushänge in der Zeit vom 11.4.2011 bis zum 30.4.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 3) Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde mit Beschluss vom 30.3.2011 angesichts des zuvor Erstellten Rahmenplans Wittower Heide abgesehen.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.4.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 30.3.2011 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und 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 Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.4.2011 bis zum 30.4.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.6.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 28.6.2011 mitgeteilt.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Lageverzeichniskataster.
 Bergen, den 29.7.2011
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 22.6.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 Glow, den 26.7.11 Bürgermeister
- 11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsbüchlich 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 (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von ... Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
 Glow, den 16.8.11 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|-------------|-------------|
| Planzeichen | Erläuterung |
|-------------|-------------|
- I. FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- | | |
|--|---|
| | Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) hier: Ferienhausgebiet |
|--|---|
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | |
|-----|---|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß über Erdgeschossfußbodenhöhe (TF I.1.3) |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschossfußbodenhöhe (TF I.1.3) |
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- | | | | |
|--|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| | Abweichende Bauweise (TF I.2) | | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze | | |
-
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- 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)
- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|-----------------------|
| | Erhaltung von Bäumen | | Anpflanzen von Bäumen |
| | 30-Meter Waldabstand (§20 LWaldG MV) | | |
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- | | |
|--|--|
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh- / Fahr- / Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedl. Maß der baulichen Nutzung |



raith 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 Glow / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 24 "Ferienhausanlage Lange" Satzungsexemplar

Fassung vom 14.02.2011, Stand 26.05.2011 Maßstab 1:500