

# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 3. Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind in **Fett Kursiv** gesetzt. Streichungen als solche gekennzeichnet.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

#### 1.1. SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausanlage Wittower Heide“

Das SO „Ferienhausanlage Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung vorwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Zulässig sind: Ferienhäuser..

SO Feriengrundstück nach § 10 BauNVO „Wittower Heide“

Das SO Feriengrundstück „Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung sowohl dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen als auch dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind: Ferien- und Wochenendhäuser.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) S. 2 BauNVO (Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.2. Die Geschossfläche der Ferienhäuser wird auf 80 m<sup>2</sup> je Gebäude beschränkt (§ 10 (4) BauNVO). Die Grundfläche der Wochenendhäuser ohne nicht überdachte Terrassen wird auf 60 qm beschränkt (§ 10 (3) BauNVO).

1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 10 Abs. 1 BauNVO): Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straße Wittower Heide, gemessen auf der Straßengrenzlinie im Anschlusspunkt des Baugrundstücks (Zufahrt) an die Verkehrsfläche. (sH. Bauelemente Teil A)

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB):

a) Die GRZ darf mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern das Maß der gesamten baulichen Nutzung nach Absatz b) eingehalten wird.  
b) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19(4) BauNVO 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. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von ~~2,40 m~~ **1,95 m** HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m ~~HN~~ **HN**) sind unzulässig.

1.6. Traufhöhe

Die Traufhöhe gibt den Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches an. Die Traufhöhe ist an der Längsseite des Hauptdaches zu ermitteln, ergänzende Bauteile (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind nicht zu berücksichtigen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Carports und Nebenanlagen als Gebäude müssen zur Straßengrenzlinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

2.2. Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) LBauO M-V in den Abstandsflächen zugelassen werden können, um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Die bestehenden Gebäude einschließlich vorhandener Fundamente und sonstiger, nicht mehr benötigter Flächenverriegelungen sind vollständig zu entfernen.

3.2. Als Ersatz für zur Fällung vorgesehene Bäume sind an den in Teil A festgesetzten Anpflanzgeboten heimische, standortgerechte Bäume vorzugsweise Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort innerhalb des Bauebietes SO/FH ist zulässig. Das Anpflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn des Baugrundstückes zu realisieren.

3.4. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.

3.5. Wege innerhalb des Ferienhausgebietes der Sondergebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

3.7. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Gebäude unter 52 qm Grundfläche können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen (III.1-2) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise (III.3)

5.1. 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 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.

5.2. Baumschutzsatzung Glowe  
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

5.3. Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr  
Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN bis 2,10 m NHH (entspricht 1,95 m HN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabensträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. 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.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.5.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.5.2014 bis 16.6.2014 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage in der Zeit vom 12.6.2014 bis zum 27.6.2014 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.5.2014 bis 16.6.2014 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 28.5.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.5.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde am 12.11.2014 gebilligt.

6. Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.6.2014 bis 1.8.2014 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 ausgelegt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geäußert werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 5.6.2014 bis 30.6.2014 örtlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 12.11.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 12.11.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.11.2014 gebilligt.

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festsetzungen am 12/01/2015 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan aufbewahrt wird während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 13.1.2015 bis 17.1.2015 örtlich 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. 6 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.1.2015 in Kraft getreten.

Glowe, den 14.1.2015 Der Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 500



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

## I. FESTSETZUNGEN

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

**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)  
hier: Ferienhausgebiet "Ferienanlage Wittower Heide"  
**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)  
hier: Feriengrundstück "Wittower Heide"

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 HN  
**FH** Firsthöhe als Höchstmaß über HN

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise  
**B** Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Verkehrsbenutzter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

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)

**U** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**E** Erhaltung von Bäumen **A** Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

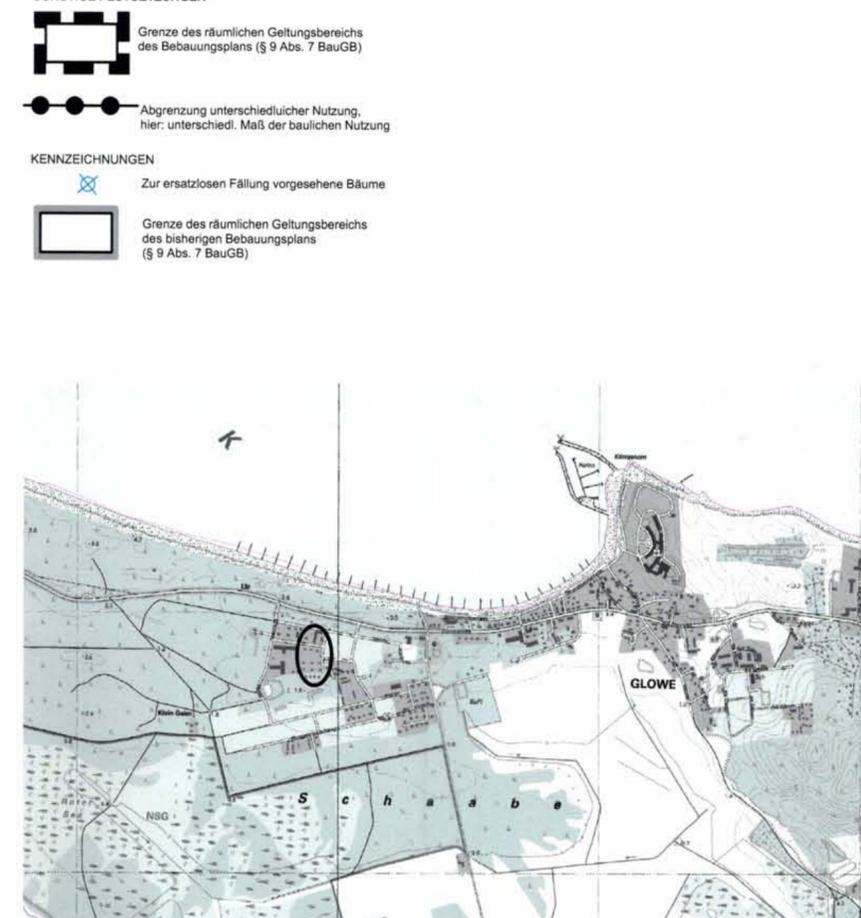
**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**AB** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedl. Maß der baulichen Nutzung

KENNZEICHNUNGEN

**X** Zur ersatzlosen Fällung vorgesehene Bäume

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung**  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Glowe**  
**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Satzungsfassung**  
Fassung vom 26.03.2014, Stand 23.07.2014 Maßstab 1:1000