SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 22 "Wochenendplatz Weddeort".
Aufgrund §§, 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.03.2015 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 22 "Wochenendplatz Weddeort", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen und Ergänzungen in Fett kursiv

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO Wochenendplatz (Sondergebiete, die der Erholung dienen nach §10 BauNVO)
Das SO Wochenendplatz dient dem nur vorübergehenden Bewohnen von Kleinwochenendhäusern zum Zwecke der Erholung. Zulässig sind:
- Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser mit bis zu 40qm Gebäudegrundfläche und 3,5m Höhe, dabei bleibt ein überdachter Freisitz mit bis zu 10qm Grundfläche unberücksichtigt,
- max. ein Nebengebäude mit bis zu 10qm Grundfläche pro Aufstellplatz (§ 14(1) BauNVO),
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung sowie Anlagen für die Platzverwaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig (§ 12(6) BauNVO).

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)
Abweichend von § 6(2) BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1(5) BauNVO).
Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von vorhandenen Ferienhäusern sind allgemein zulässig, sofern die Anzahl der Ferienwohneinheiten nicht vergrößert wird (§ 1(10) BauNVO).

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)
Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.
Abweichend hiervon können ausnahmsweise in Gebäuden mit einer Wohnung ergänzend eine Ferienwohnung oder zwei Fremdenzimmer als keiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO)
a) Im SO Wochenendplatz darf die zulässige Grundfläche zusätzlich zu § 19(4) BauNVO mit gemeinschaftlichen Erschließungsanlagen (Wegen, zentralen Parkplätzen) bis zu einer GR von 12.000qm überschritten werden.
b) Im MI-Gebiet darf die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen im Sinne des § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
a) Das Aufstellen von Wochenendhäusern auf den Aufstellplätzen im SO Wochenendplatz ist ausschließlich in den markierten Bereichen (Baugrenzen) zulässig.
b) Im MI-Gebiet sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen.

I.4) Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Im WA-Gebiet sind sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

I.5) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
I.5.1) Baumschutz (§ 9 (1) Nr. 25 i.V.m. §18 NatSchAG M-V)
a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00m gemessen in 1,30m Höhe über dem Erdboden sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt das Verbot jeglicher Maßnahmen ein, die auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich einwirken und zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Bei Abgang geschützter Bäume ist eine Ersatzpflanzungen im Verhältnis von 1:1 für Bäume bis zu einem Stammumfang von 1,50m, im Verhältnis 1:2 für Bäume mit einem Stammumfang größer 1,50 sowie im Verhältnis 1:3 für Bäume ab einem Stammumfang von >2,50m an den in der Planzeichnung vorgesehenen Pflanzstandorten gemäß I.4.1b vorzunehmen.
b) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind als Ausgleich für Fällungen gemäß I.5.1a) an den festgesetzten Stellen Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Innerhalb des SO Wochenendplatzes sind als Ausgleich für Fällungen gemäß I.5.1a) an den festgesetzten Stellen standortheimische Arten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu Erhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) bzw. der Pflanzenliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.
Pflanzenliste 1 (Laubbäume)
Acer campestre (Feld-Ahorn in Sorten), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Pflanzenliste 2 (Obstbäume)
I.5.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung
Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie die befestigten Grundstücksfreiflächen sind so zu versiegeln, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers ***möglichst*** nicht erforderlich wird.
Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist ***soweit die örtliche Bodenbeschaffenheit sowie die Nutzung es zulassen***, auf dem Grundstück zu verrieseln, zu verdunsten oder innerhalb des Geltungsbereichs einer weiteren Nutzung zuzuführen.

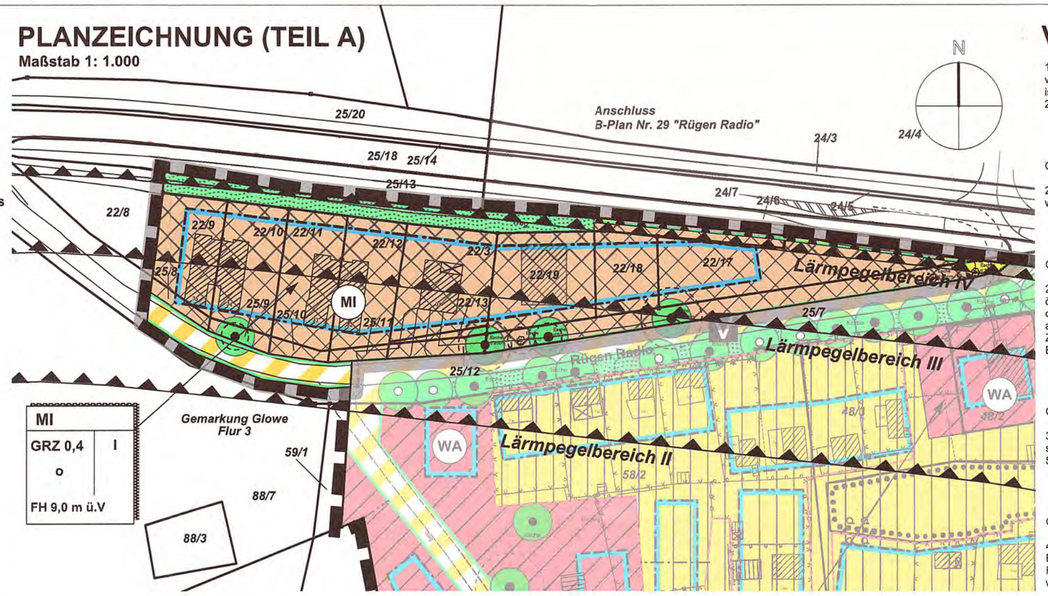
I.6) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, 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 nachfolgend Tabelle).
Erforderliche Schalldämmmaße (erf. R'w,res) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN *4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)*

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
IV	40	40/25 40/32	40/35	40/30 45/35	45/35	50/30 40/37	40/37
V	45	45/30 45/37	45/40	50/40	50/40	60/35 50/42	60/42
VI	50	50/35 55/40	50/37 55/42	55/45	55/45	60/40 60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Für das WA-Gebiet gilt:
a) Dachform / -material
Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.
b) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.
Bei Gauben, die breiter als 1,8m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.
c) Garagen / Nebengebäude
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht vor die straßenseitige Flucht des Hauptgebäudes treten. Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneig**ung im Bereich von 20 bis 50** Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.
d) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.2) Für das MI-Gebiet gilt:
a) Dachform / -material
Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von ≥ 75 qm sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.
b) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.3) Ordnungswidrigkeit
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1a) bis d) 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 gem. §9 (6) BauGB

III.1) Bodendenkmäler
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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 Grundeigentümer 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)).

III.2) Alleenschutz
An der nördlichen Plangrenze befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Baugrenzen sind außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der geschützten Alleebäume einzuordnen. Der Wurzelbereich erstreckt sich in der Regel mindestens 1,5 m über die Kronentraufe hinaus. Im Kronen- und Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen oder ähnliche Maßnahmen erfolgen.

III.3) Trinkwasserleitung
Entlang der Hauptstraße verläuft im nördlichen Randbereich des Ergänzungsbereichs teilweise eine Trinkwasserleitung DN 200 AZ. Eine Überbauung dieser Leitung ist nicht zulässig, ein Mindestabstand von 2,00 m ist einzuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

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

01.02.02 MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

02.05.01 GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 s.b. FH 9,0m ü.V. — max. Firsthöhe = 9,0 m über Verkehrsfläche (gemessen senkrecht zur Mitte des Gebäudes in der Mitte der erschließenden Verkehrsfläche).

3. Bauweise, Baugrenzen
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 o — Offene Bauweise
03.05.00 — Baugrenze

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

06.01.00 mit 06.02.00 — Verkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
06.03.00 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie
06.04.00 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00 — Grünflächen, hier: Verkehrsgrün (öffentlich)

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 und Abs. 6 BauGB)

13.02.00 — Anpflanzen von Bäumen Erhalt von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.01 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.13.02 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.06.00 — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.9.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.9.2014 bis 29.9.2014 erfolgt.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

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

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 29.9.2014 bis 10.10.2014 durchgeführt worden Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.9.2014 bis 29.9.2014 erfolgt. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 18.9.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am3.9.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2014 bis 14.11.2014 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 22.9.2014 bis 20.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 4.3.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststsetzungen wurde am 4.3.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 4.3.2015 gebilligt.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 11.3.15 entsprechen den Liegenschaftskataster.

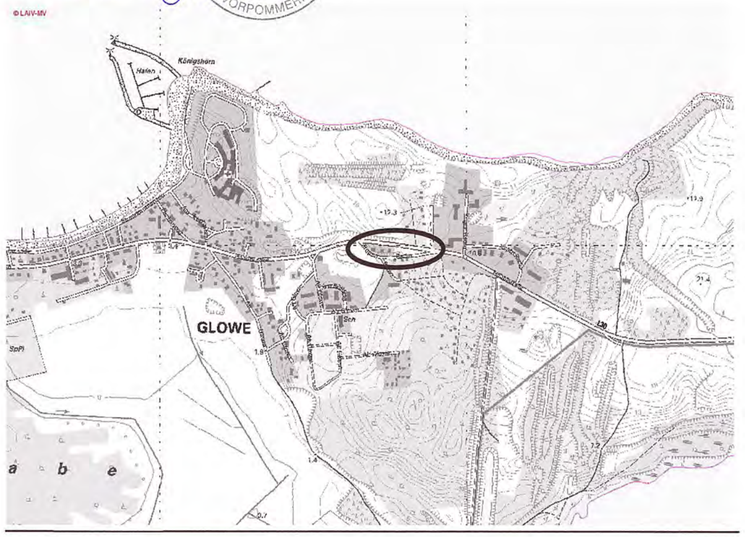
16.3.15, den Unterschrift/Siegel Vermesser

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 16.4.2015 Mielke, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 11.5.2015 bis 11.5.2015 ortsüblich 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. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.5.2015 in Kraft getreten.

Glowe, den 11.5.2015 Mielke, Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Neuer Markt 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Glowe
1. Ergänzung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
"Wochenendplatz Weddeort"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 23.06.2014, Stand 12.01.2015 Maßstab 1:1000