

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in **Fett Kursiv**, Streichungen als solche kenntlich

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**I.1) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**  
 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreieck) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über der Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtfläche sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.  
**I.2) Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO)**  
 I.2.1) **Gebäude als Nebenanlagen** i.S. des § 14 (1) Bau NVO sowie **Gebäude / Gebäudeteile bauliche Anlagen**, die gemäß § 6 Abs. 7, 12 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig, mit Ausnahme von Terrassen bis zu einer Größe von 20 qm.  
 I.2.2) Lagerbehälter (z.B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch und innerhalb von Gebäuden angelegt werden.  
**I.3) Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**  
 Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig.

**I.4) Grünordnungsmaßnahmen**  
**I.4.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**  
**A1 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von standortheimischen Einzelbäumen am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Qualität Hochstamm,**  
**A2 Erhalt eines gehölzgeprägten Waldrandes: Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am in der Planzeichnung angegebenen Bereich (1.842 qm) der Gehölzbestand derart zu erhalten bzw. wieder herzustellen, dass mindestens 60% der Grundfläche durch Baumkronen überdeckt sind. Gehölze zur ergänzenden Pflanzung sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen. Eine Gartennutzung ohne Errichtung von ortsfesten Einbauten bzw. jegliche feste Installationen ist zulässig. Das Grundstück ist gegenüber dem Wald einzuzäunen.**  
**Pflanzenliste 1 Bäume**  
*Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Moor-Birke (Betula pubescens), Quercus robur (Stiel-Eiche), Pyrus communis (Wild-Birne), Pinus nigra (Schwarzkiefer)*  
**Pflanzenliste 2 Sträucher**  
*Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum), Blutrotter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Johannisbeere (Ribes alpinum 'Schmidt'), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium), Holunder (Sambucus nigra), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa pimpinellifolia (Bibernelle)*

Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a 1 b BauGB) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist pro qm mindestens ein Gehölz in zweimal verplanzter Baumreifequalität sowie pro Symbol ein Einzelbaum Mindestgröße 250 cm zu pflanzen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wie Eberesche, Berg- und Spitzahorn, Eisbeere, Wildbeere (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).  
**I.5) Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
**I.5.1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von mindestens 2,40 m HN aufweisen. Eine höhere Höhenlage ist zulässig, sofern die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegt. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m HN) sind unzulässig.**  
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegen.  
**I.6) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**I.6.1) 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.**

**II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)**  
**II.1) Äußere Gestaltung (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)**  
 II.1.1) Gestaltung der Stellplätze, Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V  
 Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind zulässig: Materialien, die eine Wasserdurchlässigkeit von mind. 20 % sicherstellen.  
 II.1.2) Als Material für die Wandoberflächen der Außenwände sind Blech, Holzverkleidung und glänzende Fassaden bis zu 20 % zulässig.  
**II.2) Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 und 4 LBO M-V)**  
 II.2.1) Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichen mit geeigneten Dächern zu versehen.  
 II.2.2) Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach oder mit flacher geneigtem Dach als vorgeschrieben ausgeführt werden.  
 II.2.3) Dachdeckungen sind nur in roten bis rotbraunen sowie dunkelgrau bis schwarze Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien ausgeschlossen. Metalleindeckungen sind bis 20 % zulässig.  
 II.2.4) Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiest oder begrünt werden.  
 II.2.5) Drempel sind nur bis 0,5 m über 0,30 m, gemessen von Deckenoberkante bis Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut statthaft.  
 II.2.6) Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00m vom Ortgang entfernt sein.  
**II.3) Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 und 4 LBO M-V)**  
 II.3.1) Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken und / oder Holzäunen von max. 0,60 m Höhe zulässig.  
 II.3.2) Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen (WR-Gebiet) mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m eingefriedet werden.  
**II.4) Vorgärten**  
 Die Vorgartenflächen sind als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Gehölzpflanzungen zu gestalten. Die max. Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig.  
**II.5) Ordnungswidrigkeit**  
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 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**  
 Werden bei Erarbeiten 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 Erarbeiten 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 Erarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.  
**III.2) Hochwasserschutz/Überflutungsgefahr**  
 Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2008 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufwurf 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.  
**III.3) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**  
 Vor Umsetzung der Baumaßnahme sind die zu rodenden Bäume auf mögliche Fledermausquartiere zu prüfen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (Anbringen von Fledermauskästen an geeigneten Stellen).  
**III.4) Leitungen**  
 Die Trinkwasserhauptleitung DN 200 AZ liegt nördlich der vorhandenen Straße „Bungalowsiedlung“. Ein konkreter Bestandsplan für diesen Abschnitt liegt nicht vor. Da die vier östlichen Baufelder relativ dicht an die Straße reichen, sind vor der Erschließung Querschläge vorzunehmen, um die konkrete Lage der Leitung festzustellen, ggf. ist in diesem Abschnitt eine Umverlegung notwendig.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.3.2010. Der Beschluss wurde ortsüblich vom 15.4.2010 bis 5.5.2010 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Auslegung vom 22.7.2010 bis 13.8.2010 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ortsüblich durch Aushänge vom 5.7.2010 bis zum 30.7.2010.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 30.6.2010 nach § 4 (1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 4.4.11 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 14.2.2011 bis zum 17.3.2011 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 28.1.2011 bis zum 15.2.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.3.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 30.3.11 mitgeteilt.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 2.7.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster (siehe Verfahrensakte)

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 30.11.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

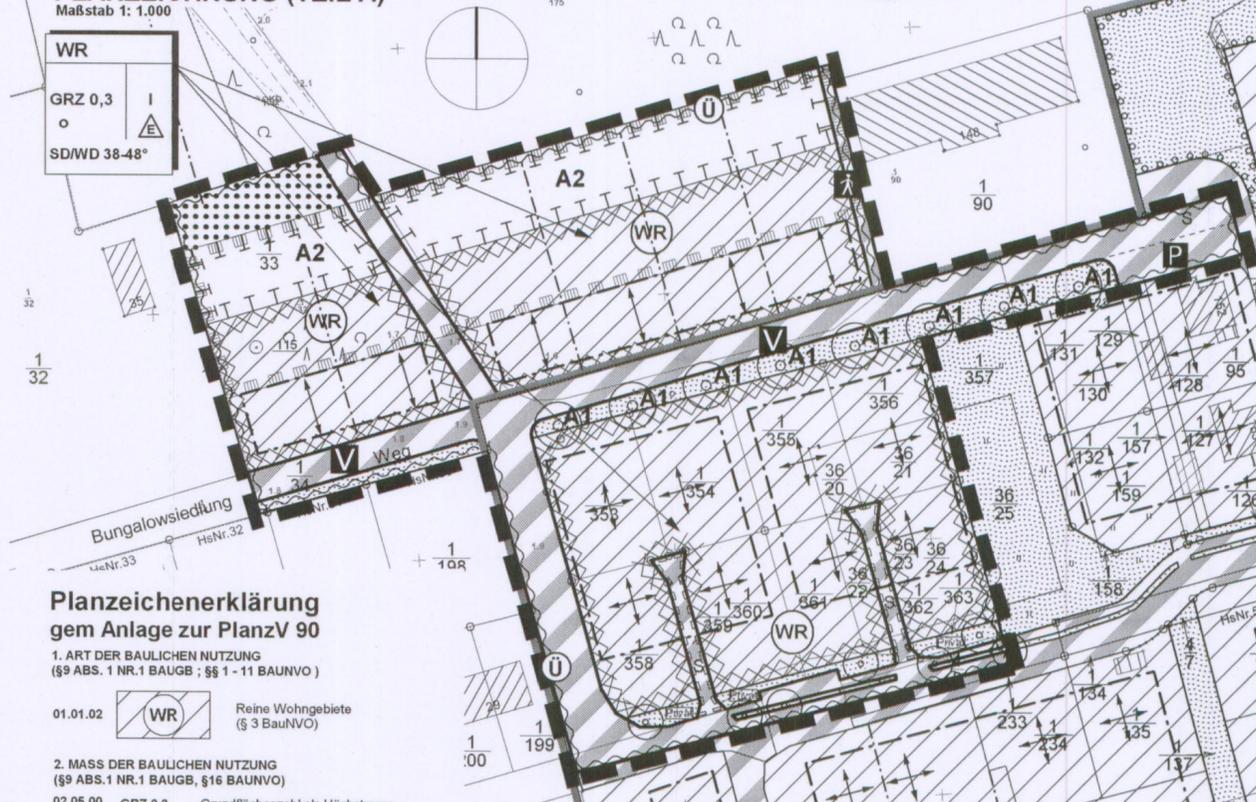
10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 4.4.11 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 1.12.11 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 1.12.11 bis zum 4.1.2011 ortsüblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 1.12.11 in Kraft getreten.

Glowe, den 26.4.11 Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90

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

01.01.02 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass  
 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

03.01.00 Offene Bauweise  
 03.01.01 Nur Einzelhäuser zulässig  
 03.05.00 Baugrenze

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

06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich  
 hier: Fußgängerbereich hier: öffentliche Parkfläche

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 UND ABS. 6 BAUGB)

09.01.00 öffentliche Grünfläche  
 09.02.00 private Grünfläche

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 hier: Überschwemmungsgebiet

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.02.00 Wald

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)

13.01.00 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.02.00 Anpflanzen von Bäumen (A1)

13.03.00 hier: 30 m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 Geh- Fahr- und Leitungsrechte ((§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) hier: zugunsten Anlieger und Versorgungsträger

15.11.00 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

15.13.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13.02 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

16.01.00 Sattel- / Walmdach mit 38 bis 48 Grad Neigung  
 16.02.00 Firstichtung

17. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Geplante Flurstücksgrenze

# SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.1 "Am Wald".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.4.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Am Wald", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

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

# Gemeinde Glowe / Rügen

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Am Wald" Satzungsfassung

Fassung vom 18.05.2010, Stand 09.03.2011

Maßstab 1: 1000