

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**  
für den Bereich der Änderung / ohne Änderungen übernommen

**I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**I.1.1) Art der baulichen Nutzung**

b) SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausbereich  
Das Ferienhausbereich dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und zugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung.  
Zulässig sind:  
- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. 80 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,  
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen,  
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,  
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Unzulässig sind:  
- Garagen und Carports (§ 12 (5) BauNVO)

**I.1.2) Maß der baulichen Nutzung**

Ausnahme von der Trauf- und Firsthöhe im SO "Ferien- und Freizeitpark":  
Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe darf ausnahmsweise 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 Gebäudehöhen 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, Hauseingangstritten 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 robur), Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata).

Für Einzelbäume / Baumgruppen im Gartenbereich 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), Stachelpalme, Hülse (Ilex aquifolium), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Zwergweidchen (Prunus fruticosa), Trauben-Eiche, Winter-Eiche (Quercus petraea), Robinie (Robinia pseudoacacia), Weiß-Weide, Silber-Weide (Salix alba), Schwedische Maulbeere (Sorbus intermedia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Schwarz-Erle, Rot-Erle (Alnus glutinosa), Feld-Ulme, Feld-Rüstler (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.1.1) Dachform / -material**

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

**II.1.2) Giebeln**

Giebeln 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.1.3) Einfriedungen (§86 (1) 4 LBauO M-V)**

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

**II.1.4) 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) Bodenkennmäler**

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 § 11 DSchG 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 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

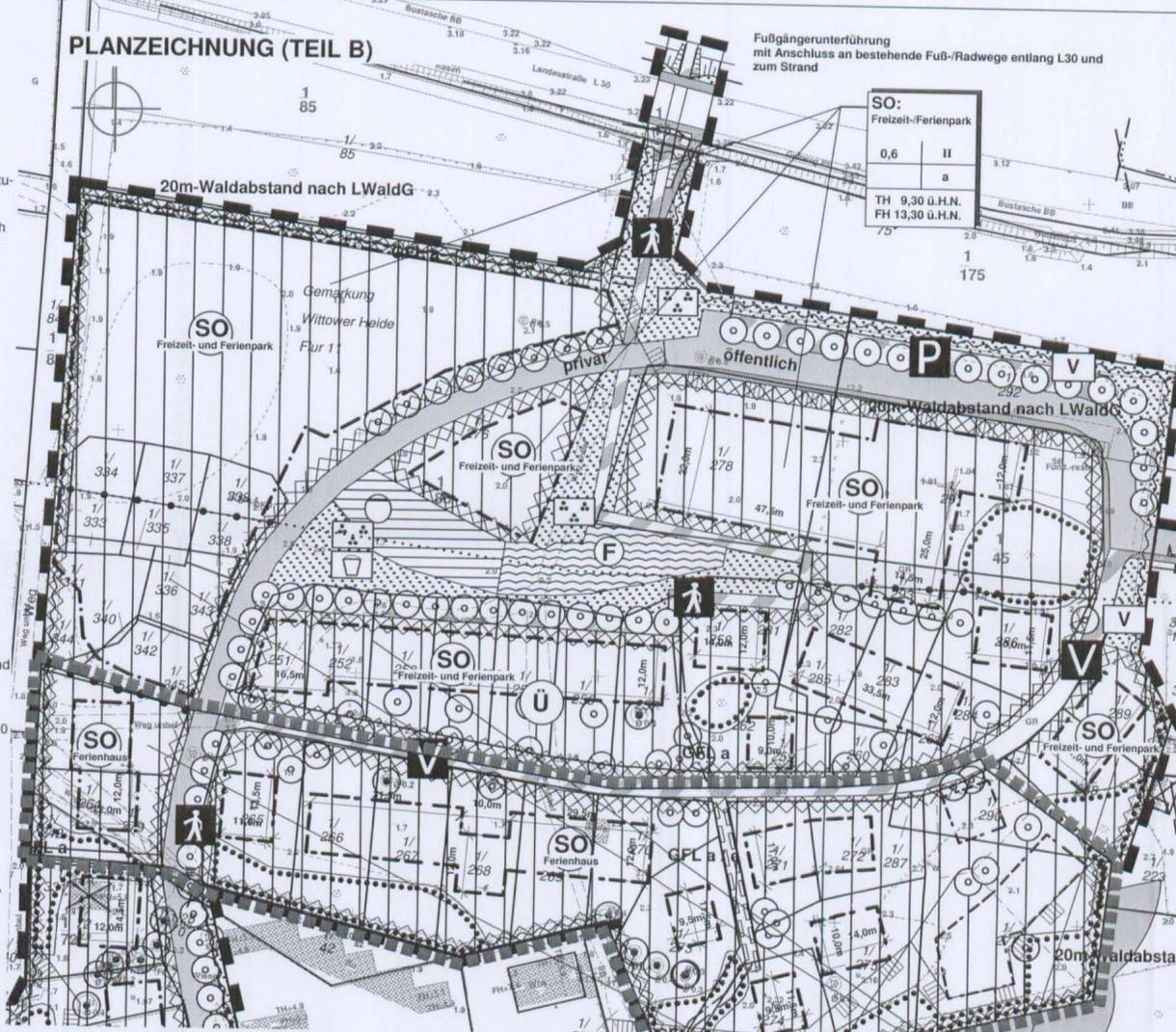
**III.4) Hochwasserschutz**

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

**III.5) Altlasten**

Gemäß Altlastgutachten sind Teer bzw. teerhaltige Produkte, 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)**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gemäß PlanZV für den Bereich der 3. Änderung

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

01.04.03		SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOHLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausbereich
----------	--	---

**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		OFFENE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.01		NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.02.00		STRASSENBEREICHSGRENZUNGSLINIE 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		VERKEHRSBERUHRIGTER 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:

	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	ERHALTUNG
BÄUME	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 Ferienhausbereichs 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
----------	--	---

**15.11 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE 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 3. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
--	---

**VERFAHRENSVERMERKE**

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2007. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 12.3.07 bis 20.3.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Glowe, den 13.11.07 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 13.11.07 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.3.07 frühzeitig beteiligt und mit Schreiben vom 26.6.07 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs am 1.3.07 stattgefunden.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2007 den Entwurf der 3. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 3. Änderung vom 16.7.07 bis zum 18.8.07 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.6.07 bis zum 18.7.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 7.11.07 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 13.11.07 mitgeteilt.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

8) Die 3. Änderung wurde am 7.11.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

9) Die 3. Änderung wird hiermit abgeschlossen.

Glowe, den 13.11.07 Bürgermeister

10) Die 3. Änderung 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 19.11.07 bis zum 6.12.07 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

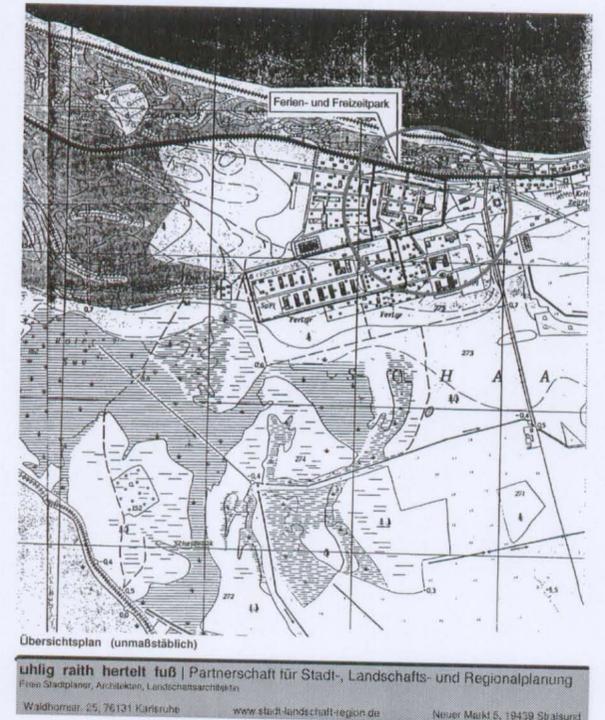
Die 3. Änderung ist mit Ablauf des 3.12.07 in Kraft getreten.

Glowe, den 10.12.07 Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE**

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe".

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.11.07 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den geänderten Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



uhlig rath herthel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Friede Stadtplatz, Archibücker, Landschaftsarchitekten  
Waldhörnstr. 25, 16131 Kärenhe      www.stadt-landschaft-region.de      Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Glowe / Rügen  
**3. Änderung**  
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**Nr. 11**  
**"Ferien- und Freizeitpark Glowe"**  
**Satzungsexemplar**