

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 11.12.2009. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Glöwe, den 28.9.10, Bürgermeister
- 3) Die vor der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.10.2009 nach § 4 (1) BauGB informiert sowie mit Schreiben vom 16.10.2009 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 23.9.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 2.11.2009 bis zum 4.12.2009 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 13.10.09 bis zum 3.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.10.09 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.10.09 mitgeteilt. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 16.10.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am 1.1.08 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster (Bauflächeneinheitskataster) Bergen der Gemeinde Glöwe. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Glöwe, den 30.9.10, Bürgermeister
- 10) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 18.10.09 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.10.09 bis zum 3.11.10 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 1.11.2010 in Kraft getreten. Glöwe, den 11.10, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

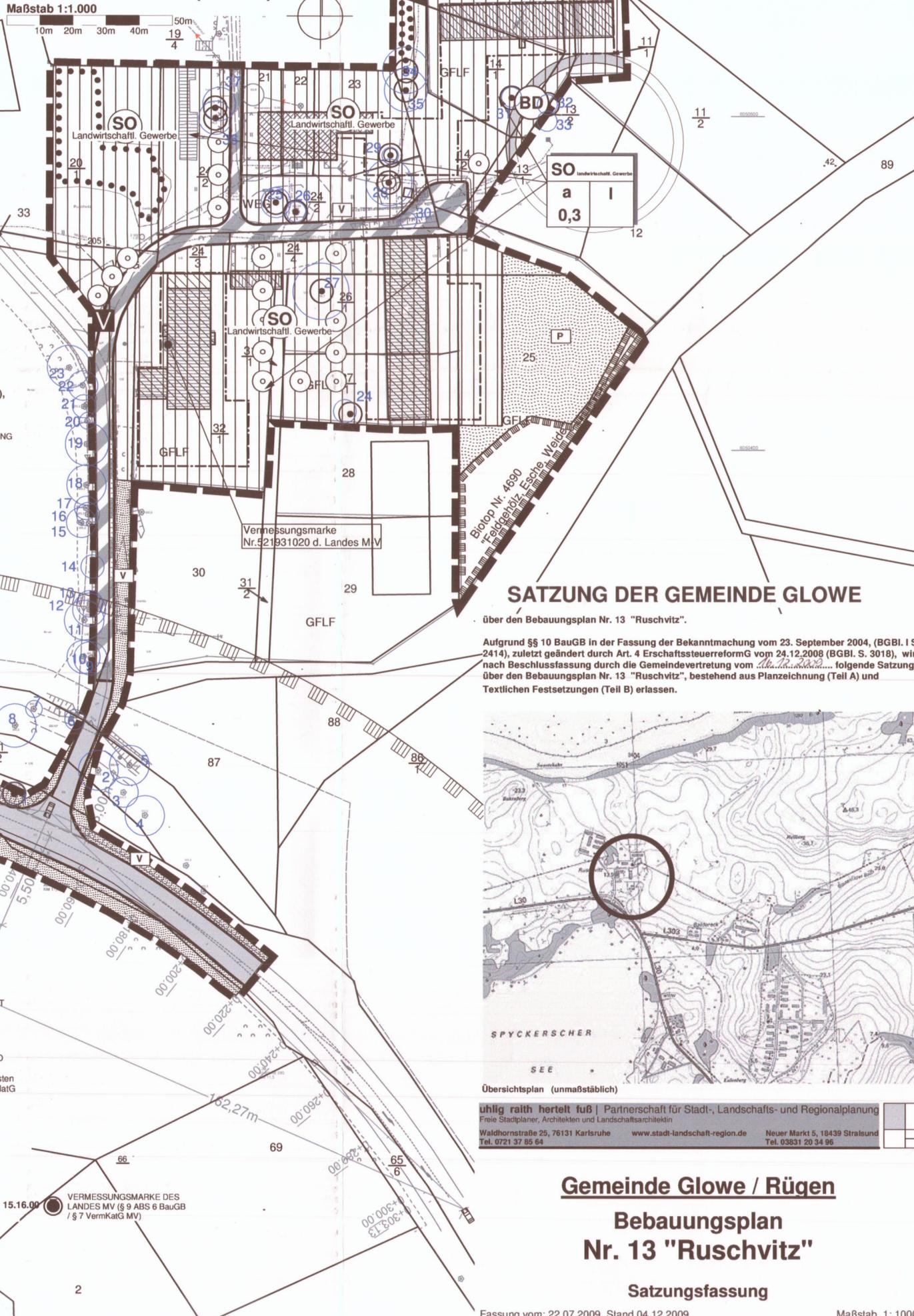
I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung
I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO Landwirtschaftliches Gewerbe (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO). Das Sondergebiet „Landwirtschaftliches Gewerbe“ dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie der Unterbringung von Betrieben zur Veredelung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (einschließlich Schank- und Speisewirtschaften). Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Allgemein zulässig sind:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich Anlagen zur Hobbytier-/Pferdehaltung, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie zur Sammlung und Vermarktung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (insb. Nahrungsmittelerzeugung u. -verarbeitung) einschließlich der dazu gehörenden Hofläden,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind,
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, -Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke.
I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO)
 Mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
I.1.3) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 31(1) BauGB)
 Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen von bestehenden Gebäuden 2 Vollgeschosse errichtet werden.
I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
I.2.1) Abweichende Bauweise
 Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 60 m betragen darf.
I.3) Grünordnungsmaßnahmen
 Bestandteil aller festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren.
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 - Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt werden (Planzeichen 13.02.01b), sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen.
 - Bäume, die als bedingt zu erhaltend festgesetzt werden (Planzeichen 13.02.01c), sind bei Abgang wie folgt in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen, Baum 28 im Verhältnis 1:2, Baum 29 im Verhältnis 1:1. Es sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
A 1 Pflanzung von 17 Einzelbäumen
 Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang. Es sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
Pflanzenliste 1:
 Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Hängebirke) Carpinus betulus (Hainbuche)
 Crataegus monogyna (Weißdorn) Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus excelsior (Gemeine Esche) Juglans regia (Walnuß)
 Obst in Sorten Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche) Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus minor (Feld-Ulme) Ulmus glabra (Berg-Ulme)

II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise
II.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten weitere 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 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.
II.2) Artenschutzrechtliche Hinweise
 Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, insb. Rauchschwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehener Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden können und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.
II.3) Vermessungsmarken
 Im Planungsbereich befinden sich Festpunkte. Es wird darauf hingewiesen, dass Vermessungsmarken im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1.M-V S.524) gesetzlich geschützt. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
II.4) Hochwassererfahrung
 Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

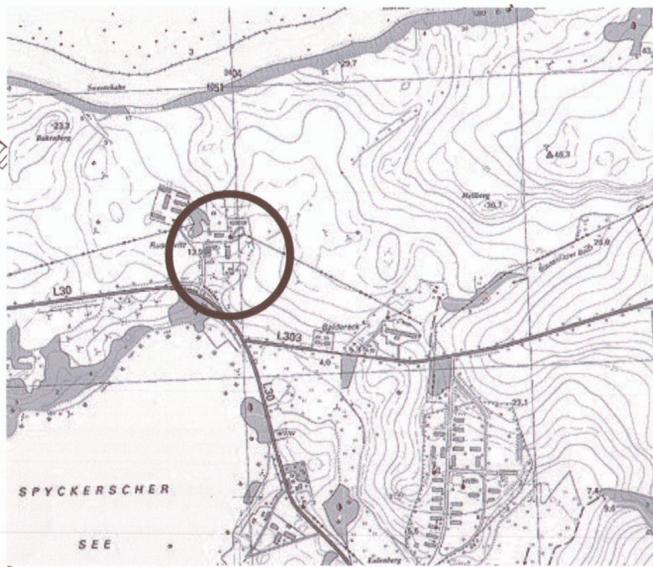
LEGENDE gemäß PlanzV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 9 1-11 BAUNVO)**
01.04.02 SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) hier: Landwirtschaftliches Gewerbe
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO)**
02.05.00 z. B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL., hier z.B. GRZ von 0,4
02.07.00 z. B. I ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß, hier z.B. 1 Vollgeschoss
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)**
03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (TF I.2.1)
03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**
09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG: Private Grünfläche Verkehrsgrün (Bankett/ Straßengraben öffentlich)
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)**
6.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN mit Straßenbegrenzungslinie
6.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 14.2 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)**
 hier: BODENDENKMAL, BEI DEM EINER ÜBERBAUUNG NACH BENACHRICHTIGUNG DER DENKMALBEH. U.U. ZUGESTIMMT WERDEN KANN; RANDSIGNATUR
- 13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR.20, 25 BAUGB)**
13.02 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN
13.02.02 GEHÖLZFLÄCHEN ERHALT
13.02.01a/b BÄUME PFLANZUNG / ERHALT
13.02.01c BÄUME BEDINGTER ERHALT
13.03.01 UMGRENZUNG SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, hier: 200m Küsten und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V (§ 9 ABS.6 BauN BAUGB)
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE, hier: zugunsten der Versorgungsträger
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- 15.16.00** VERMESSUNGSMARKE DES LANDES MV (§ 9 ABS 6 BauGB / § 7 VermKatG MV)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE
 über den Bebauungsplan Nr. 13 "Ruschwitz".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErschaffungssteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. S. 3018), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Ruschwitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
 uhlig rath hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund
 Tel. 0721 37 65 64 Tel. 03831 20 34 96

Gemeinde Glöwe / Rügen
Bebauungsplan
Nr. 13 "Ruschwitz"
Satzungsfassung
 Fassung vom: 22.07.2009, Stand 04.12.2009 Maßstab 1:1000