TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WR (Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO)

Die in § 3(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.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 2,40 m HN aufweisen.

I.1.3) Maß der baulichen Nutzung (§ 19(4) BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf 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.

I.2) Bauweise

I.1.2) Einzel-/Doppelhäuser

Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig, sofern jede Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung enthält.

I.3) Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im WR-Gebiet müssen Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.

I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das GFL1 wird gesichert: als Geh- und Fahrrecht zugunsten des für den Betrieb des westlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens (RRB) zuständigen Unterhaltungsträgers.

Das GFL2 wird gesichert als Leitungsrecht für den verrohrten Graben 15/34 zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen".

Das GFL 3 wird gesichert als Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

I.5) Nebenanlagen

I.5.1) Nebenanlagen als Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I. 6) Grünordnungsmaßnahmen

I. 6.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von je 1 Einzelbaum pro Baugrundstück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus columa (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Ginkgo biloba (Ginkgo), Koelruteria paniculata (Blasenesche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II. 1) 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.

Die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Firstrichtung (Planzeichen 15.15.01) ist zwingend einzuhalten, Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

II.2) 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.

II.3) 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 Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

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

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden, das hinsichtlich Lage und Ausdehnung in der Planzeichnung dargestellt wird. Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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 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.

III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

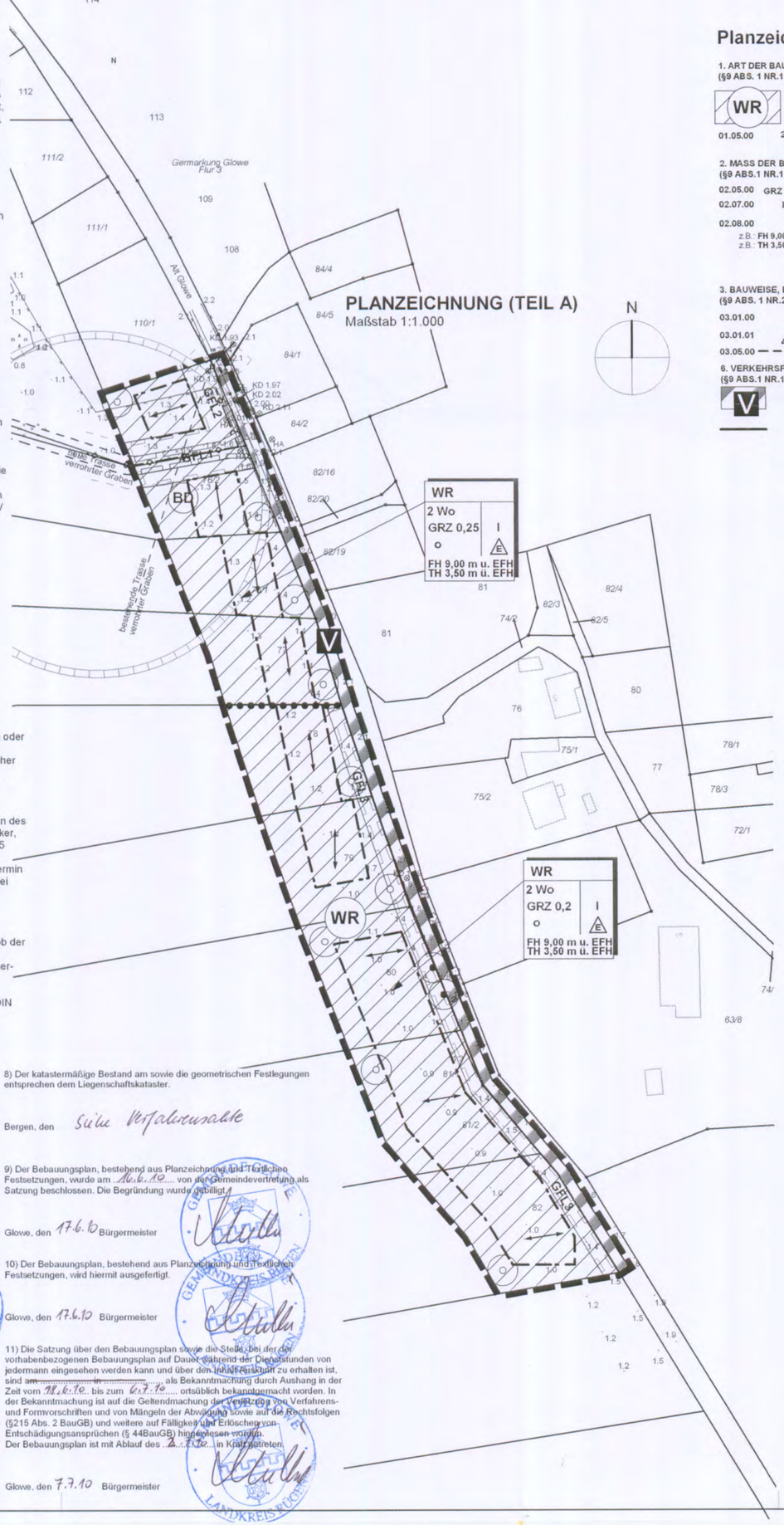
Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufs, mit 2,40m HN festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert 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) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90

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

WR — REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)

01.05.00 2 Wo — BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

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

02.05.00 GRZ 0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

02.07.00 I — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

02.08.00 — HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS
z.B.: **FH 9,00 m** max. Firsthöhe = 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
z.B.: **TH 3,50 m** max. Traufhöhe = 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o — OFFENE BAUWEISE

03.01.01 E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00 — BAUGRENZE

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

V — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG Zwecksbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

08.00.00 — UNTERIRDISCH

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

BD — BODENDENKMALE, DEREN BESEITIGUNG ODER VERÄNDERUNG GEM. § 7 DSCHG M-V GENEHMIGT WERDEN KANN.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ENTWICKLUNG UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.00 — Erhalt von Bäumen / Pflanzung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.05.00 — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des genannten Begünstigten (vgl. TF I.4)

15.15.01 — FIRSTRICHTUNG (Örtliche Bauvorschrift))

15.14.00 — ABGRENZUNG DES MASSES BAULICHER NUTZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.9.2008. Der Beschluss wurde durch Aushänge vom 23.9.2008 bis 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

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

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 04.10.2008 durchgeführt.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig am 7.10.2008 informiert und mit 13.1.2010 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 17.6.10 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 1.2.2010 bis zum 4.3.2010 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 15.1.2010 bis zum 4.2.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.6.10 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 17.6.10 mitgeteilt.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den Stelle Vermessungsamt

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.6.10 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

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

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

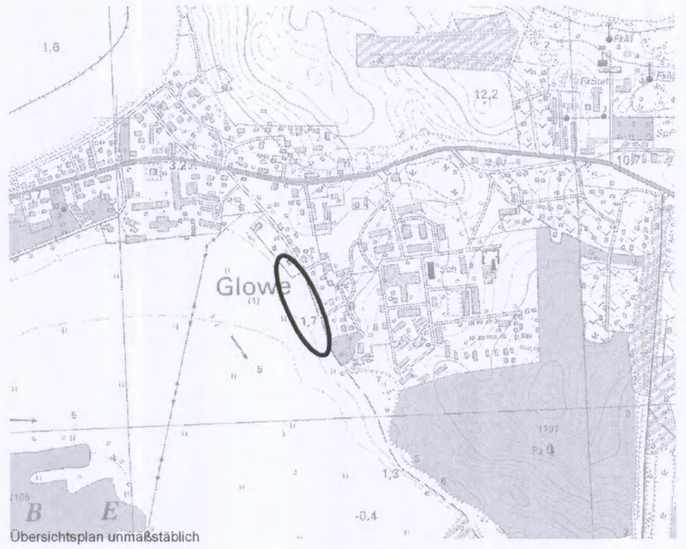
11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~[illegible]~~ als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.6.10 bis zum 6.7.10 ortsüblich bekanntgemacht 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 7.7.10 in Kraft getreten.

Glowe, den 7.7.10 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 20 "Alt-Glowe".

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 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.6.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 20 "Alt-Glowe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig 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 / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 20

"Alt-Glowe"

Satzungsfassung

Fassung vom 15.06.2009, Stand: 16.06.2010 Maßstab 1: 1000