

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 8. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe".

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.2014 folgende Satzung über die 8. 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) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazugehörigen 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 der 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.
- Ausnahme: Ausnahmeweise können zugelassen werden:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Unzulässig sind:
- Garagen und Carports (§ 12 (5) BauNVO)

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19(4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen, Nebenanlagen sowie Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden.

1.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1) Bauweise

1.2.2) Einzelhäuser

Ausnahme: Ausnahmeweise sind Doppelhäuser zulässig.

1.2.3) Ausnahme von Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.

1.2.4) Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen unzulässig. Nebenanlagen als Gebäude sind in einem vorderen Grundstücksbereich von 5,0 m gemessen von der Straßenkante unzulässig.

1.3.) 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. HN. aufweisen.

1.4) Grünordnungsmaßnahmen

1.4.1) 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 Gartenbereichen 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), Stchpalme, Hülse (Ilex aquifolium), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Zwergweissel (Prunus fruticosa), Trauben-Eiche, Winter-Eiche (Quercus petraea), Robinie, Scheinakazie (Robinia pseudoacacia), Weiß-Weide, Silber-Weide (Salix alba), Schwedische Maulbeere (Morus 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 unverriegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern. Die Baumstandorte können um bis zu 5,0 m von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten abweichen.

1.4.2) 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.

1.4.3) 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 von Hauptanlagen bzw. -gebäuden sind als Sattel-, Zelt-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Für diese Dächer ist als Dacheindeckung ausschließlich Rost zulässig (kein Kunststro).

II.1.2) Gärten

Gärten 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 und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 (1) Nr. 4, 5 LBAuO M-V)

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

Im Ferienhausgebiet sind private Flächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden.

Zulässige Einfriedungen sind:

- Laubgehölzhecke mit einer Höhe zwischen 0,6 und 1,2 m,

- Feldsteinmauern mit einer Höhe zwischen 0,4 bis 0,8 m.

Im Ferienhausgebiet sind Einfriedungen zwischen privaten Flächen nur als Laubgehölzhecken und als begrünter Stabpflasterzaun bis 0,80 m Höhe zulässig.

Das Pflanzen von Koniferen ist allgemein unzulässig, ausgenommen hiervon sind Kiefern.

II.1.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBAuO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBAuO M-V; selbststeuende Anlagen sind jedoch unzulässig.

II.2) Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

- Dächer entgegen den Festsetzungen in II.1.1),

- Gärten entgegen den Festsetzungen in II.1.2),

- Einfriedungen und unbebaute Flächen entgegen den Festsetzungen in II.1.3),

- Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen in II.1.4)

gestaltet, handelt nach § 84 (1) Nr. 1 LBAuO M-V ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann 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) UND HINWEISE (III.2-4)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 26.12.1993, 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 (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) 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.3) Hochwasserschutz

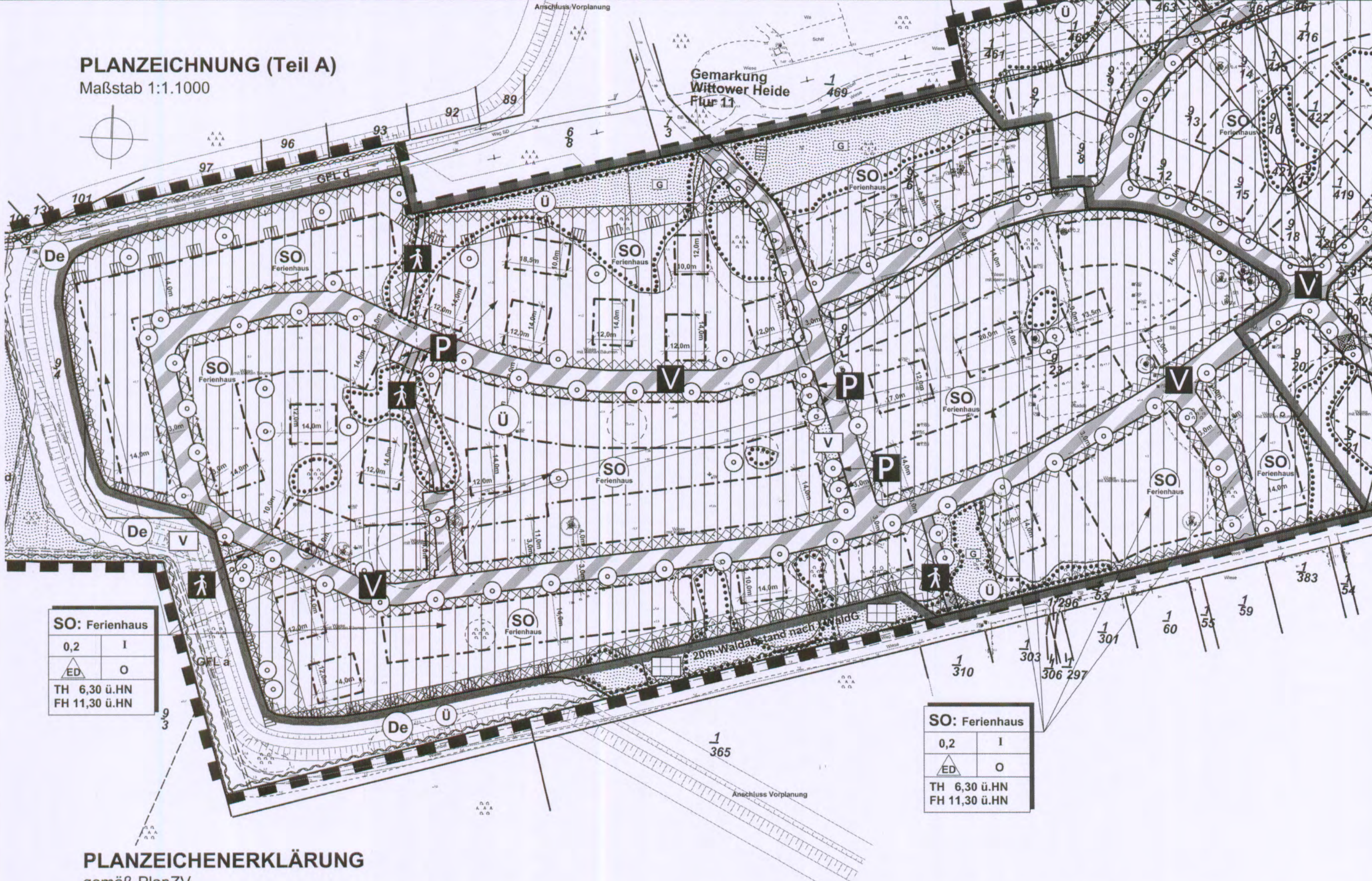
Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,10 m NHN zu rechnen (entspricht 1,95 m HN). Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem 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.4) Altlasten

Gemäß Altlastengutachten sind Teer bzw. teerhaltige Produkte, die gemäß abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen sind, in den Aufschüttungen nicht ausgeschlossen. Die Bauschuttstichten sollten im abgedeckten Zustand verbleiben, so dass ein direkter Kontakt Boden-Mensch ausgeschlossen wird.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:1.1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

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

01.04.03 SO: SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausgebiet

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

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAH ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

02.07.00 I HOHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

02.08.00 TH 6,3 m ü. HN. FH 11,3 m ü. HN. PROSTHOHE in m über H.N.

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

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE

03.05.00 - - - BAUGRENZE

03.02.01 ED. EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.03.03 VERKEHRSBERUHRTER BEREICH (öffentliche Verkehrsfläche) FUSSWEG (öffentliche Verkehrsfläche)

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

09.00.00

ZWECKBESTIMMUNG:

V VERKEHRSGRÖN (öffentlich)

G GEHÖLZFLÄCHE (öffentlich) mit Versickerungsmulde

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (§9 ABS.1 NR.16 BAUGB)

10.02.00

ZWECKBESTIMMUNG:

U UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

O 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

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)

13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

20m-WALDABSTAND NACH LWaSG

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.11.00

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

15.13.00

UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 8. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.10.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.10.2013 bis 7.11.2013 erfolgt.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2) Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage der Planung vom 7.11.2013 bis 21.11.2013 durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.10.2013 bis 7.11.2013 erfolgt.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 9.10.2013 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Stellungnahmen mit umweltschädlichen Hinweisen lagen nicht vor.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der katastermäßig festgelegte Stand am 22.1.2014 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Sehen, 22.01.2014 Ort, Datum (Unterschrift)

6) Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2013 bis 30.12.2013 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 30.10.2013 bis 28.11.2013 örtlich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 22.1.2014 gebilligt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 22.1.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.1.2014 gebilligt.

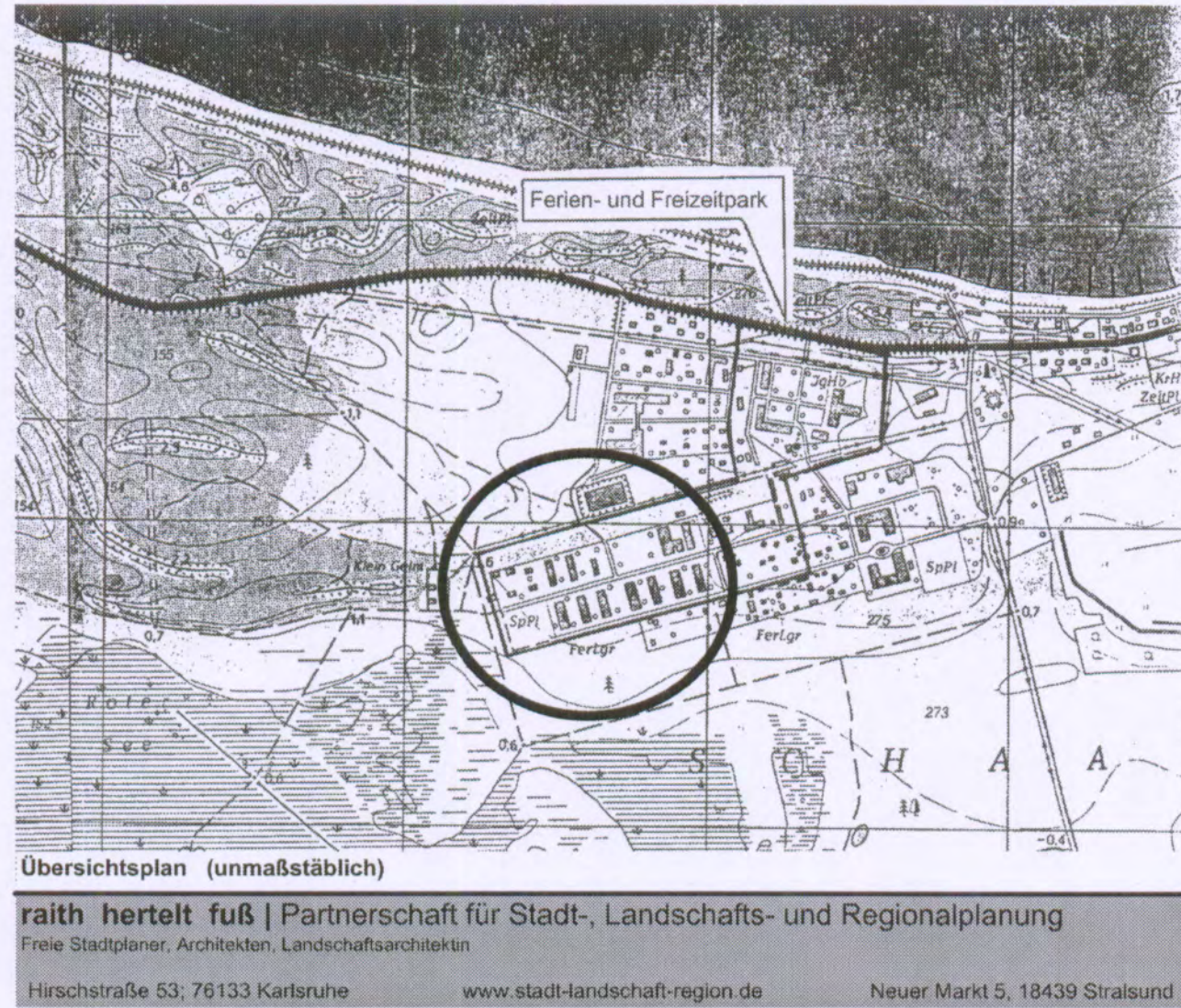
Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Glowe, den 5.2.2014 (Unterschrift) Der 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 22.1.2014 bis 22.1.2014 örtlich 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 (§ 65 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit der Entscheidung von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden (§ 84 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.1.2014 in Kraft getreten.

Glowe, den 28.2.2014 (Unterschrift) Der Bürgermeister



Gemeinde Glowe / Rügen
8. Änderung
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
Nr. 11
"Ferien- und Freizeitpark Glowe"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Satzungsfassung

Fassung vom 11.01.2013, Stand 20.12.2013

Maßstab 1: 1000