

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

SO Wochenendplatz (Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO)

Das SO Wochenendplatz dient dem nur vorübergehenden Wohnen von Kleinwohneinheiten zum Zwecke der Erholung. Zulässig sind:

- Aufstellplätze für Kleinwohneinheiten mit bis zu 40qm Gebäudegrundfläche und 3,5m Höhe,
- max. ein Nebengebäude mit bis zu 10qm Grundfläche pro Aufstellplatz (§ 14(1) BauNVO),
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung sowie Anlagen für die Platzverwaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig (§ 12(6) BauNVO).

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Die in § 4(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.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19(4) BauNVO)

Im SO Wochenendplatz darf die zulässige Grundfläche zusätzlich zu § 19(4) BauNVO mit gemeinschaftlichen Erschließungsanlagen (Wegen, zentralen Parkplätzen) bis zu einer GR von 12.000qm überschritten werden.

I.3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)

Das Aufstellen von Wochenendhäusern auf den Aufstellplätzen im SO Wochenendplatz ist ausschließlich in den markierten Bereichen (Baugrenzen) zulässig.

I.4) Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

I.5) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauNVO)

I.5.1) Baumschutz (§ 9 (1) Nr. 25 i.V.m. § 18 NatSchG M-V)

a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00m gemessen in 1,30m Höhe über dem Erdboden sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt das Verbot jeglicher Maßnahmen ein, die auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich einwirken und zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Bei Abgang geschützter Bäume ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis von 1:1 für Bäume bis zu einem Stammumfang von 1,50m, im Verhältnis 1:2 für Bäume mit einem Stammumfang größer 1,50 sowie im Verhältnis 1:3 für Bäume ab einem Stammumfang von >2,50m an den in der Planzeichnung vorgesehenen Pflanzstandorten gemäß I.4, 1b vorzunehmen.

b) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind als Ausgleich für Fällungen gemäß I.5.1a) an den festgesetzten Stellen Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm Innerhalb des SO Wochenendplatzes sind als Ausgleich für Fällungen gemäß I.5.1a) an den festgesetzten Stellen standortheimische Arten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sind der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) bzw. der Pflanzenliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.

Pflanzenliste 1 (Laubbäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn in Sorten), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus "Carrierei" (Apfelfeld), Crataegus laevigata "Pauli Scarlet" (Echter Rot-Dorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Pflanzenliste 2 (Obstbäume)

I.5.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie die befestigten Grundstücksflächen sind so zu versiegeln, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers nicht erforderlich wird. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder innerhalb des Geltungsbereichs einer weiteren Nutzung zuzuführen.

I.6) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgend Tabelle). Erforderliche Schalldämmmaße (erf. R_{w, res}) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	erf. R _{w, res} in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
	35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
IV	40	40/25	40/35	40/30	45/35	50/30	40/37
	45	40/32	45/35	45/35	45/35	50/35	40/37
V	45	45/30	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50	50/35	50/37	55/45	55/45	60/40	60/42
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	60/45

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w, res} des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Für das WA-Gebiet gilt:

a) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walz- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dachdeckung sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

b) 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.

c) 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 begrüntem Flachdach auszuführen.

d) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Okopflaster, etc.).

e) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1a) bis d) 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 gem. §9 (6) BauGB

III.1) Bodendenkmäler

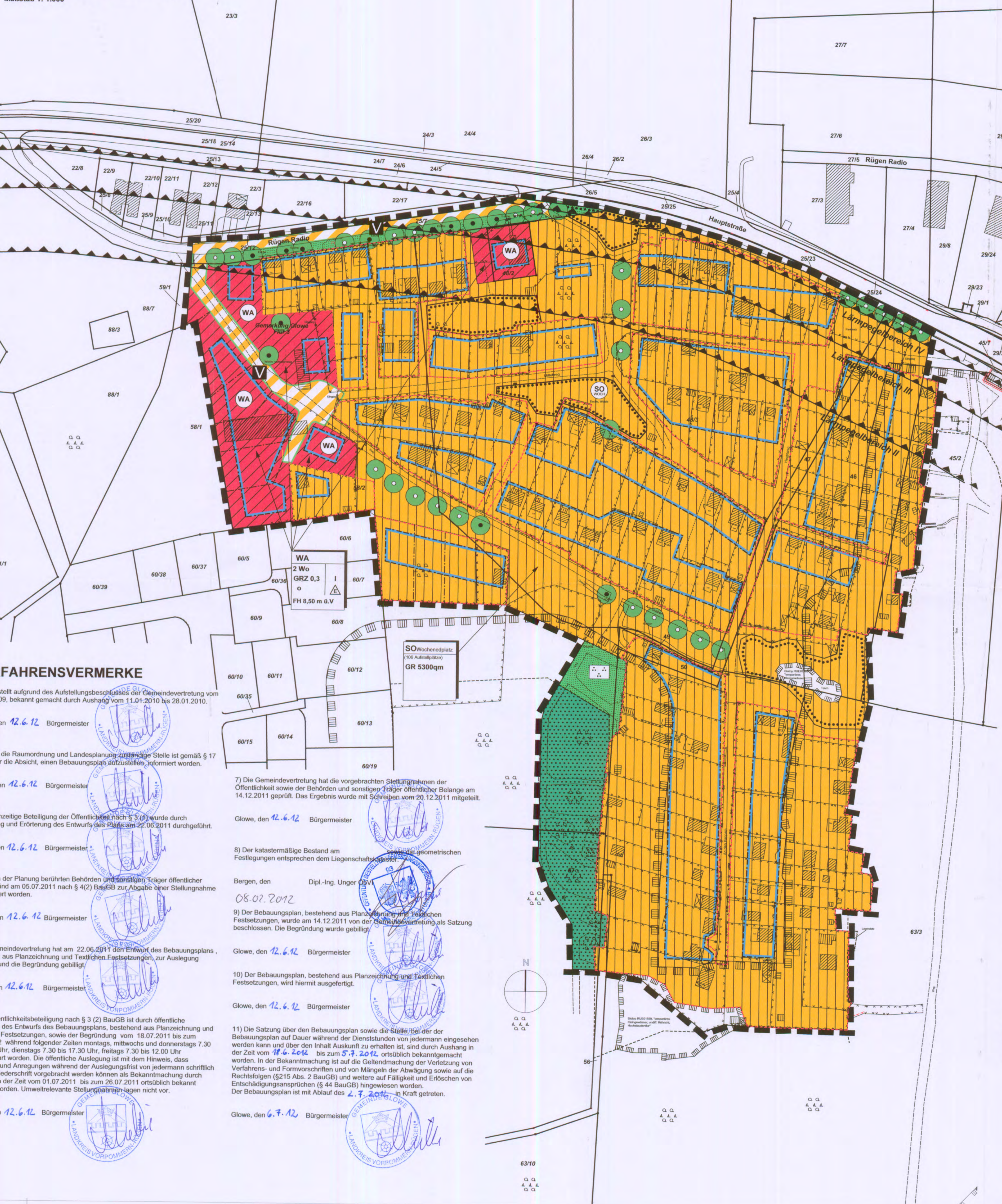
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung ertlich 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 ortsnote machen können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 (3)).

III.2) Alleeschutz

An der nördlichen Plangrenze befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Baugrenzen sind außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der geschützten Alleebäume einzurorden. Der Wurzelbereich erstreckt sich in der Regel mindestens 1,5 m über die Kronentraufe hinaus. Im Kronen- und Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen oder ähnliche Maßnahmen erfolgen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2009, bekannt gemacht durch Aushang vom 11.01.2010 bis 28.01.2010.

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

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

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (4) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 22.06.2011 durchgeführt.

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 05.07.2011 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 12.6.12 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 18.07.2011 bis zum 19.08.2012 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 01.07.2011 bis zum 26.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Umweltrelevante Stellungnahmen lagen nicht vor.

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.12.2011 mitgeteilt.

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 31.12.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 08.07.2012 Dipl.-Ing. Unger

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 14.12.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

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

Glowe, den 12.6.12 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 18.06.2012 bis zum 5.7.2012 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 2.7.2012 in Kraft getreten.

Glowe, den 6.7.12 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 22 "Wochenendplatz Weddeort".

Aufgrund §§. 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 22 "Wochenendplatz Weddeort", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur Planz 90

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

01.01.03 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

01.10.01 SO Wochenendplatz

01.05.00 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); 2 Wohneinheiten

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

06.03.00 V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00 Grünflächen, hier: Verkehrsgrün (öffentlich)

hier: Parkanlage (privat)

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)

13.02.00 Anpflanzen von Bäumen Erhalt von Bäumen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: 30m Waldbestand / Biotop

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

15.03.01 Umgrenzung von Flächen für Aufstellplätze

15.06.00 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung

16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Geplante Flurstücksgrenze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §16 BAUNVO)
- 02.05.01 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
- 02.05.02 GR 5.500qm maximal zulässige Grundfläche in qm als Höchstmass
- 02.07.00 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 02.08.00 i FH 8,50m ü.V. max. Freifläche = 8,50 m über Verkehrsfäche (gemessen senkrecht zur Mitte des Gebäudes in der Mitte der erschließende Verkehrsfläche)
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
12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§9 ABS. 1 NR.18 UND ABS. 6 BAUGB)
- 12.02.00 Flächen für Wald



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

Gemeinde Glowe / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung

Nr. 22

"Wochenendplatz Weddeort" Satzungsexemplar

Fassung vom 08.04.2011, Stand 20.10.2011

Maßstab 1:1.000