SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 31A "Mietwohnungsbau Rügen Radio - West" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31A "Mietwohnungsbau Rügen Radio - Wst", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO:
Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschließlich Ferienwohnungen), Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

I.4 Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

a) **Erhaltung von Einzelbäumen:** Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu ersetzen.

b) **Pflanzung von Einzelbäumen A 1**: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann um bis zu 7 m abgewichen werden.
Pflanzung von Einzelbäumen A 2: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 10 Einzelbäumen im Plangebiet, davon 5 Stück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm sowie 5 Stück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14/16 cm.
Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1

Acer campestre *(Feld-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*, Acer platanoides *(Spitzahorn)*, Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata *(Eingriffliger Weißdorn)*, Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (*Zweigriffliger Weißdorn*), Fagus sylvatica *(Rot-Buche)*, Malus sylvestris (*Holzapfel*), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Prunus domestica (*Haus-Pflaume*), Prunus avium (*Vogel- Kirsche*), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Trauben-Eiche *(Quercus petraea)*, Stieleiche (Quercus robur), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. moravica (*Mährische Eberesche)*, Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (*Winterlinde)*, Tilia platyphyllos (*Sommerlinde), Ulmus Resista-Ulme.*

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1, II.2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise)

II.1 Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V
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 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.3) Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe
Im Plagebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

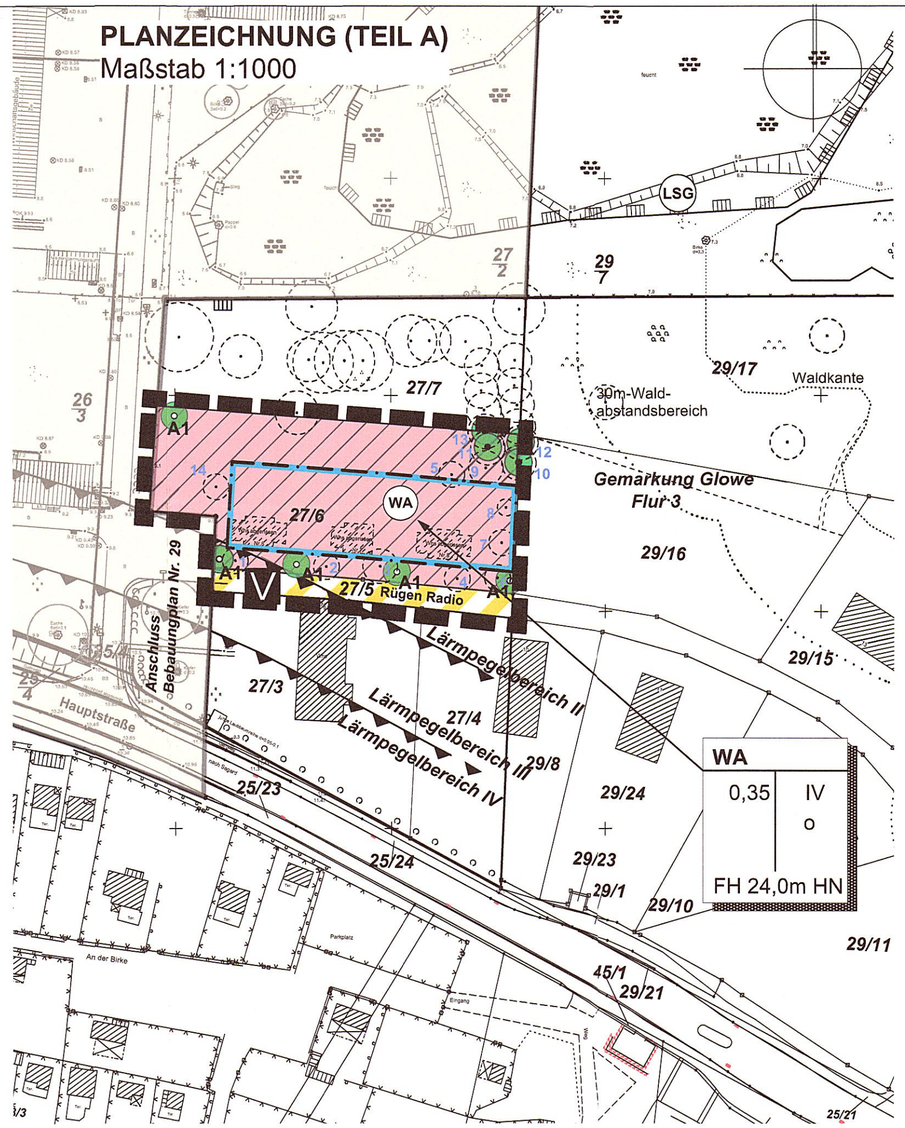
II.4) Bundeswasserstraße Ostsee
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

II.5) Altlasten
Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.6) Brandschutz - 2. Rettungsweg
Der geplanten Gebäudehöhe mit 4 Vollgeschossen kann aus brandschutztechnischer Sicht nur zugestimmt werden, wenn zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges gem. § 33 LBauO M-V die örtlich zuständige Feuerwehr mit einem entsprechenden Rettungsgerät (z.B. Hubrettungsfahrzeug) ausgerüstet ist oder der 2. Rettungsweg baulich z.B. über eine zweite notwendige Treppe nachgewiesen wird.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



LEGENDE gemäß PlanZV

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

01.01.03	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

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

02.05.00	0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.07.00	FH 24,0m HN.	FIRSTHÖHE IN METERN ÜBER HN. als Höchstmaß

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

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE

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

06.03.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier:
06.03.01	V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, 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 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	
o	•	BÄUME

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.06.00		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.10.2013 bis 15.11.2013 erfolgt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 11.8.2014 bis zum 22.8.2014 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.7.2014 bis 13.8.2014 erfolgt Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 31.7.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.4.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.8.2014 bis 26.9.2014 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 5.8.2014 bis 26.8.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 4.3.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann die Mitteilung bei mehr als 50 abgegebenen Stellungnahmen mit wesentlich gleichem Inhalt dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Einsichtnahmemöglichkeit ist durch Aushänge in der zeit vom 13.3.2015 bis 31.3.2015 erfolgt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 4.3.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann die Mitteilung bei mehr als 50 abgegebenen Stellungnahmen mit wesentlich gleichem Inhalt dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Einsichtnahmemöglichkeit ist durch Aushänge in der zeit vom 13.3.2015 bis 31.3.2015 erfolgt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss vom 4.3.2014 geteilt in den Bebauungsplan Nr. 31 A und in den Bebauungsplan Nr. 31 B. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.3.2015 bis 30.3.2015 erfolgt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

9. Aufgrund der Teilung wurde eine erneute Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststetzungen wurde am 4.3.2015. von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 4.3.2015 gebilligt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

11.Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 16.3.15 entsprechen des Liegenschaftskataster.

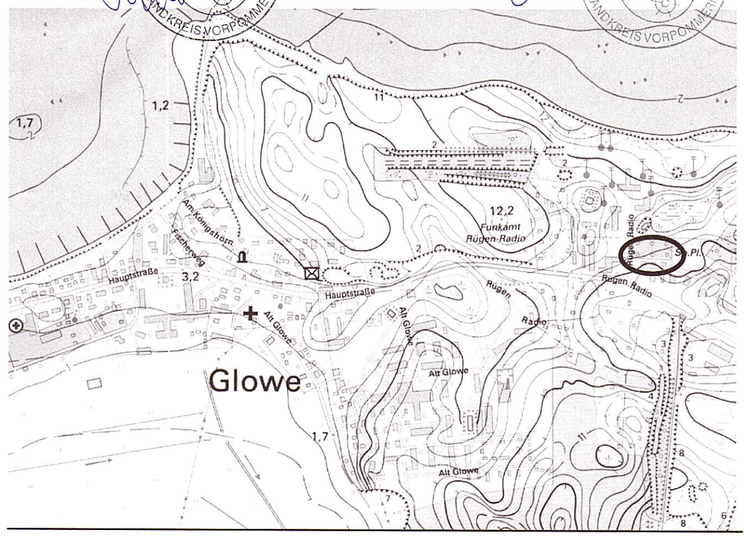
Bergen a. Rügen, den 16.3.15 Unterschrift/Siegel Vermesser

12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 13.4.2015 Mielke, Bürgermeister

13. 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 15.4.15 bis 15.5.2015 ortsüblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.5.2015 in Kraft getreten.

Glowe, den 5.5.2015 Mielke, Bürgermeister



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

Gemeinde Glowe
Bebauungsplan
Nr. 31A
"Mietwohnungsbau Rügen Radio - West"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 27.01.2014, Stand 15.01.2015 Maßstab 1:1000