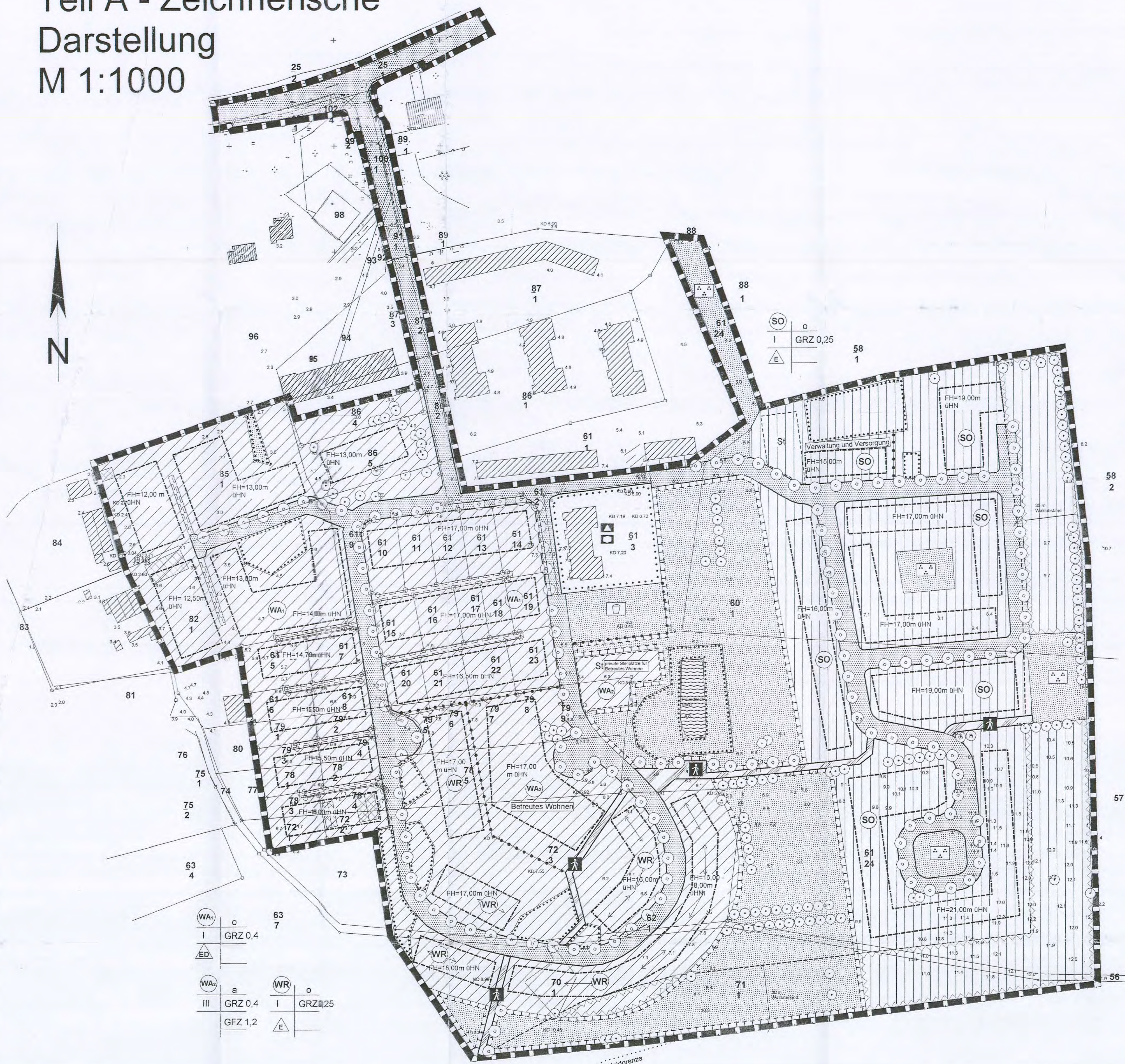


Satzung der Gemeinde Glowé über den Bebauungsplanes Nr.5 "Am Süßling"

Teil A - Zeichnerische Darstellung
M 1:1000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsserichtungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495).

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 (1) u. (4) BauNVO

- (1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In den festgesetzten Sondergebieten für Ferienhäuser (SO) sind:
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 - Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind:
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
 - sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig
- (3) Die zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (Schorsteine, Blitzschutzanlagen, Antennen und Solaranlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal 1,00 Meter auf maximal 3,00 Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und überdeckte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Waldbestand) nur in den festgesetzten WA zulässig.
- (2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.
- (3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- (1) Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind zu 50 % als Wiesen- und Rasenflächen oder Staudenpflanzungen und zu 50 % als Gehölzpflanzungen anzulegen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je m² zu beplantender Fläche ein Strauch mit einer Mindestgröße von 80/100 cm und mindestens alle 50 m² zu beplantender Fläche ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Vogelkirsche (Prunus avium), Holunder (Sambucus nigra), wogiger Schneeball (Viburnum lantana).
- (2) Die auf den Grünflächen vorhandene geschützte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- (3) Die Anlage von Fußwegen und Feuerwehrezufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag ist innerhalb der Grünflächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- (1) Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind mit Kletterpflanzen flächig zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind folgende Arten mit einer Mindestgröße von 80 bis 100 cm zu verwenden: Waldrebe (Clematis), Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera), Wilder Wein (Parthenocissus), Klettermispel (Hydrangea petiolaris).
- (2) Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, oder einer anderen Nutzung zuzuführen (Brauchwassernutzung). Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind daher wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Raseinfügen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen und in die Begrünung mit einzubeziehen.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen ist einseitig im Abstand von max. 10 m ein standortgerechter heimischer Laubholzstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 12 m². Es sind folgende Arten zu verwenden: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Windelinde (Tilia cordata).

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstiger Vegetation (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)

- (1) Glauben sind nur in Form von symmetrischen Satteldächern oder Schleppgauben zulässig. Dabei darf die maximale Breite aller Dachaufbauten 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Nach Süden geneigte Dachflächen können mit Photovoltaik- und Solaranlagen versehen werden.
- (2) Zwischen der Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sowie zu den bebaubaren Nachbargrundstücken sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von zwei Meter zulässig. Zwischen der Grundstücksfläche, den nicht bebaubaren Nachbargrundstücken sowie zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter freiwachsender Hecke zulässig.
- (3) Fensterlose Außenflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sowie freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müll-, Gas- oder Oberteiler sind mit Rank- oder Kletterpflanzen der vorgeschlagenen Artenliste zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ranken und Schlingern sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

Ordnungswidrig nach § 84 (1) 1 LBAuO-MV handelt, wer:

- entgegen (1) Dächer der Hauptgebäude mit einer abweichenden Giebelform ausführt
- entgegen (2) Einfriedungen in abweichender Form und Höhe errichtet und
- entgegen (3) Oberirdische Müll-, Gas- oder Oberteiler nicht begrünt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBAuO-MV mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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-MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-MV (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

- (1) Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawatschke * Meißner * Schönmann, Königsstraße 11, 18528 Bergen vom 31.08.1998 im Maßstab 1 : 500.
- (2) Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen.
- (3) Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren vorzusehen.

**Architekt + Stadtplanung
Hans-Jürgen Herrmann
Dorfstraße 9, 18556 Breege**

Die gründerischen Maßnahmen und Festsetzungen sind in Zusammenarbeit mit OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung, 18915 Brandshagen, erarbeitet worden. Als Grundsatz diente der von nordprojekt nielsen & partner, Sassnitz erstellte Biototypenplan vom Juni 2000.

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
(WA) + (WA) = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Flächen für den Gemeinbedarf
Betreutes Wohnen = besonderer Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 9 BauGB	Schule
WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	Kindergarten
SO = Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO - Ferienhausgebiet	
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
GRZ 0,4 = GRZ als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO	öffentliche Verkehrsflächen
GFZ 0,4 = GFZ als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie
I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 (2) 3 BauNVO	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
FH = 9,00 m üHN	Fußgängerbereich
= Firsthöhe über HN als Höchstmaß gemäß § 16 (2) 4 BauNVO	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauNVO	Umgrenzung von Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO	Öffentliche Grünflächen
a abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO	Zweckbestimmung:
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO	Spielplatz
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Parkanlage
nur Einzelhäuser zulässig	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16	
Wasserfläche	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bäume - Anpflanzen
Bäume - Erhalten
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern § 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4
Umgrenzung von Nebenanlagen Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB zugunsten: Anlieger, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger
Festsetzung der Höhenlage § 9 (2) BauGB
7,1 OK Gelände z.B. 7,10m über H.N. entsprechend Vermessungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten

Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldbestand) gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude künftig fortfallend

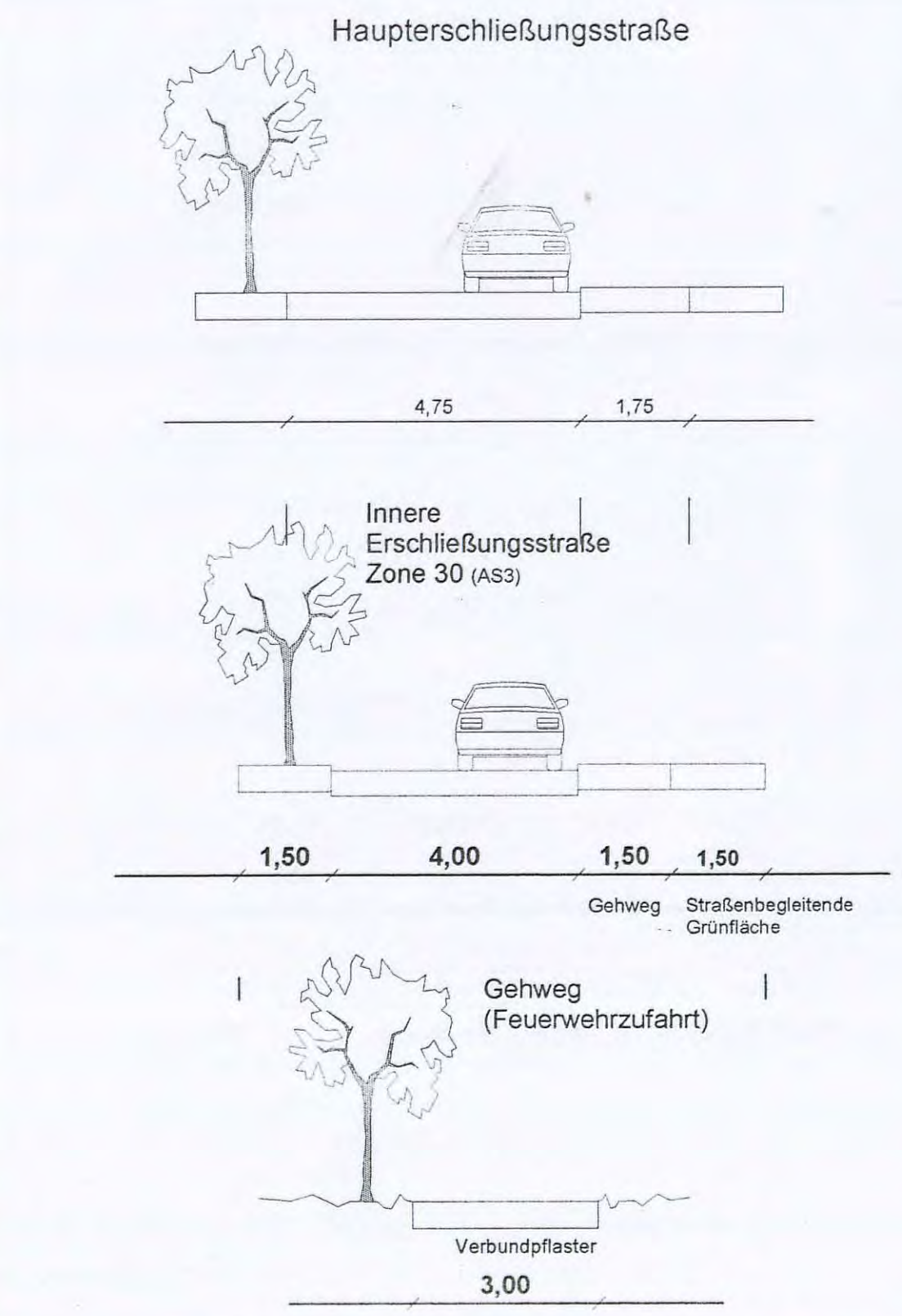
Vorhandene Gebäude die erhalten bleiben

Firstrichtung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl / Grundfläche
Bauweise	Geschosshöhe

Regelquerschnitte M 1:100



Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1990 (BGBl. S. 2141), sowie des § 86 der Landesbaudordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V Nr. 16 S. 488) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 "Am Süßling" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Glowé, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke	
1. Aufgestellt aufgrund Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.02.1999	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
2. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von 10.03.1999 bis 29.03.1999 erfolgt	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
3. Der katastralmäßige Bes.- und am 26.05.2003 wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der Lage der Baugebiete und der Grenzen der Baugebiete ist auf die Planzeichnung (Teil A) und den Textteil (Teil B) zu verweisen. Die Planzeichnung (Teil A) und der Textteil (Teil B) sind in der Gemeindeverwaltung (Teil B) und in der Katasteramt (Teil A) zu liegen haben.	
Glowé, den 24.2.2005	Leiter des Katasteramtes
4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2003 die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 05 "Am Süßling" mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.2003 zur Anhörung aufgefordert worden.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
7. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Am Süßling", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2003 bis zum 29.10.2003 während folgender Zeiten (Tage) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen innerhalb der Auslegungsdauer von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23.10.2003 bis zum 29.10.2003 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2004 geprüft.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 23.10.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.08.2002 gebilligt.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan ist durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Am Süßling" wurde von der Gemeindevertretung am 23.10.2003 aufgehoben.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
11. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2002 die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 05 "Am Süßling" mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2003 zur Anhörung aufgefordert worden.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
13. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Am Süßling", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2003 während folgender Zeiten (Tage) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen innerhalb der Auslegungsdauer von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.07.2003 bis zum 06.07.2003 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 23.10.2003 geprüft.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 23.10.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.10.2003 gebilligt.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
16. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Am Süßling" wurde von der Gemeindevertretung am 23.10.2003 aufgehoben.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
17. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 23.10.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.10.2003 gebilligt.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
18. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Am Süßling" wird hiermit ausgetilgt.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister
19. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 "Am Süßling" sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sind in der Gemeindeverwaltung (Teil B) und in der Katasteramt (Teil A) zu liegen haben. Die Planzeichnung (Teil A) und der Textteil (Teil B) sind in der Gemeindeverwaltung (Teil B) und in der Katasteramt (Teil A) zu liegen haben.	
Glowé, den 24.2.2005	Bürgermeister

Gemeinde Glowé

Satzung
vom 17.02.2005
über den

Bebauungsplan Nr. 05
mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

"Am Süßling"
Maßstab 1: 1000