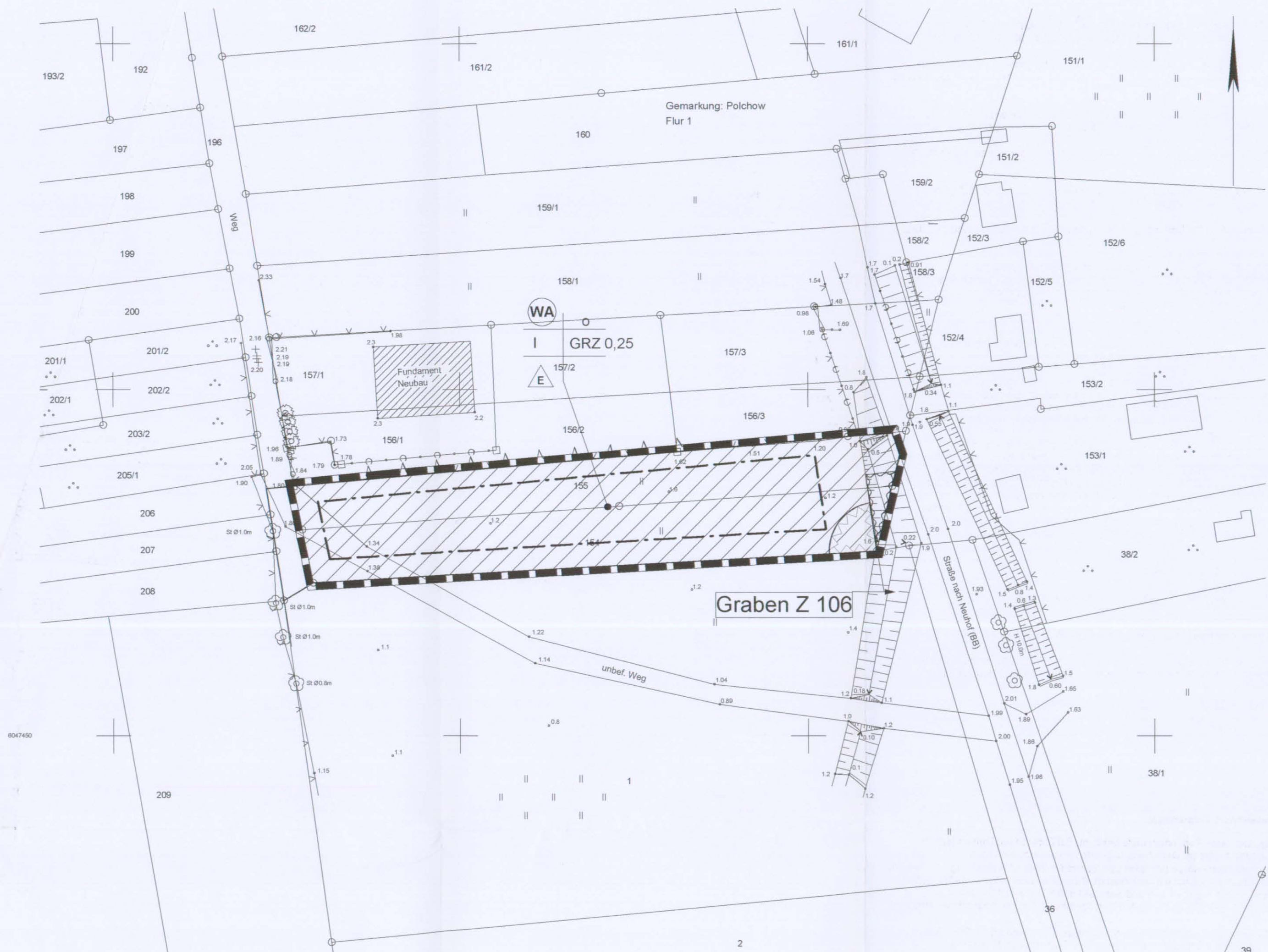


Satzung der Gemeinde Glowe über den einfachen Bebauungsplan Nr. 9 "Polchow Südwest"

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,25 GRZ als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauNVO

- o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16

Entwässerungsgraben

Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen

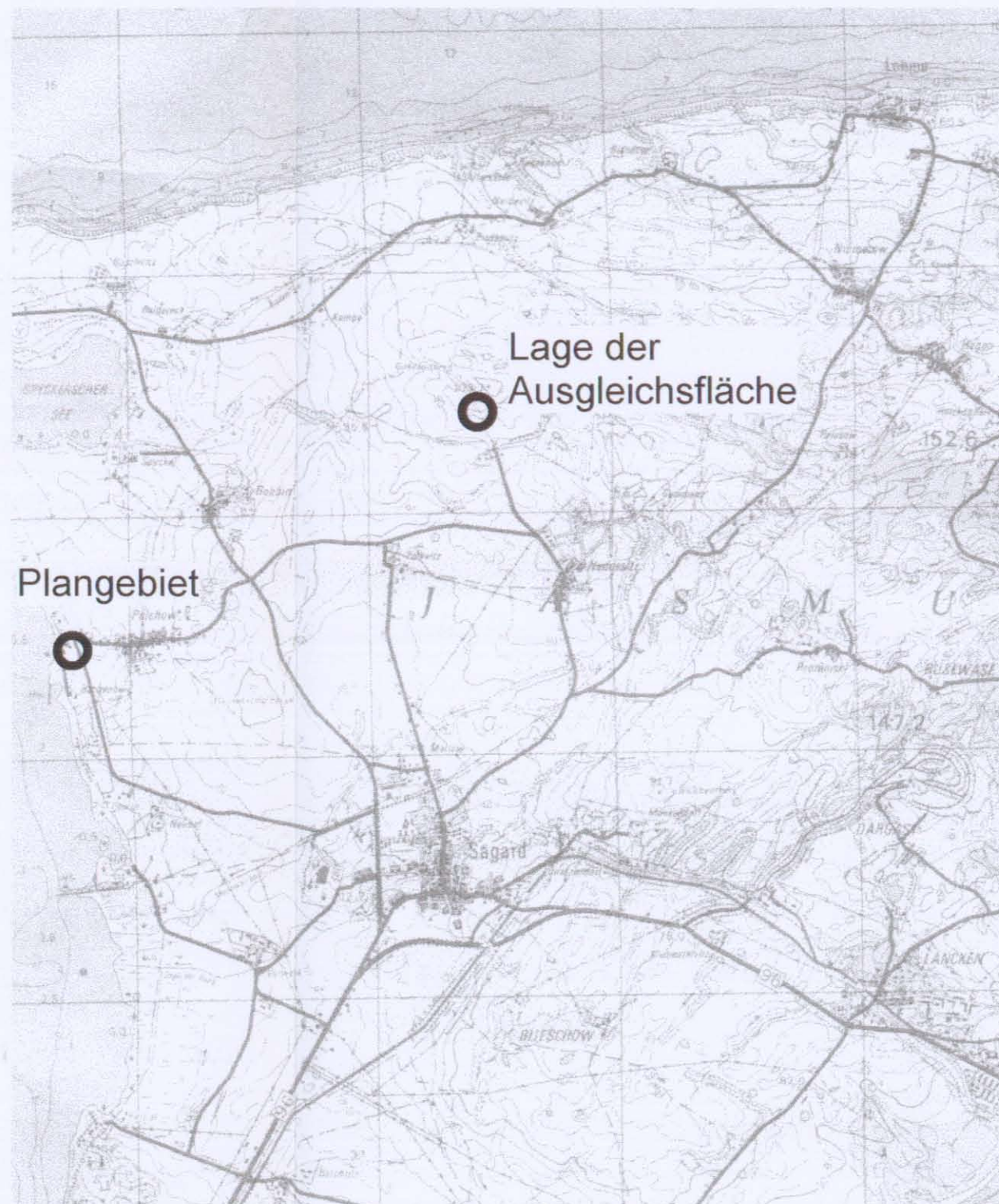
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurgrenzen
- 152/6 Flurstücksnummern
- „08 Höhenpunkte

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl / Grundfläche
Bauweise	



Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO) (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur zwischen diesen und der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3. Flächen bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungshöhe von + 2,10 m HN zu sichern. Hierfür sind Gebäudeöffnungen mit Verschlussvorrichtungen zu versehen oder das Mauerwerk mit einer Abdichtung gegen Durchfeuchtung im Hochwasserfall zu versehen oder die Fußbodenoberkante anzuheben. Die Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

4. Flächen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Auf dem Flurstück 6 der Flur 1, Gemarkung Quollitz, ist als Ausgleichsmaßnahme, die allen Eingriffsgrundstücken im Verhältnis ihrer Flächenanteile zugeordnet wird, eine 700 m² große Fläche als Wald zu entwickeln. Der Wald ist mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Leichte Heister 1x verpflanzt für den Kernbereich, 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel. Die Heister sind in Gruppen von etwa 25m² der selben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Folgende Pflanzarten sind als Heister zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche). Folgende Pflanzarten sind als Sträucher zu verwenden: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere). Vorhandene Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzaum einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Baugrundstücke durch eine Hecke einzufrieden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens Z 106, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

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 Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Beginn schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DShG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DShG M-V (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.

Gewässerschutz (Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern u. Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifens gem. Landeswassergesetz bzw. des 200-Meter Gewässerschutzstreifens des Landesnaturschutzgesetzes.

Hochwasserschutz (Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wird für den Bereich des Bebauungsplanes ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m über HN angegeben. Der Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist der Geltungsbereich hochwassergefährdet. Bei der statischen Bemessung von Gebäuden sind das Bemessungshochwasser und die Seegangsbelastungen zu berücksichtigen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Die Ableitung von Regen- bzw. Abwasser aus dem Geltungsbereich kann bei Hochwasser nur eingeschränkt möglich sein. Der Wasser- und Bodenverband übernimmt keinerlei Verantwortung bei auftretenden Schäden.

Gestaltung baulicher Anlagen (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 gilt die Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen (Gestaltungsatzung) in der seit ... 04.2004 rechtswirksamen Fassung. Die Satzung regelt u. a. - die Zulässigkeit von Gebäudetypen,

- die Dachformen, die Dachneigung und die Dachdeckung,
- die Gestaltung der Dachaufbauten,
- die Fassadenöffnungen und Fassadengliederung,
- die Oberflächengestaltung der Fassaden,
- die Fassadenfarbe,
- die Gestaltung der Fenster, Türen, Schaufenster, sonstige Bauteile, Einfriedungen, Raumtrennungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Warenautomaten, nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Vorgärten und
- die Ordnungswidrigkeiten.

Hinweise

Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros für Vermessungswesen Dipl. Ing. Norbert Bolt, Stralsund vom 21.10.2004 im Maßstab 1 : 500.

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax (038328) 65 734

Verfahrensvermerke

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1996 (GVBl. M-V. S. 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V. S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe vom 02.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Wohngebiet „Polchow Südwest“, begrenzt durch den Weg (Flurstück 196 t. w.), die vorhandene Ortslage im Norden (Bebauung auf den Flurstücken 158/1 bis 156/3), der Straße mit Graben nach Neuhoof (Sagard) im Osten (Flurstücke 153 und 155 t. w.), Wiesenflächen im Süden (Flurstück 38/1) und Wiesenflächen hinter einem Feldgehölz im Westen (Flurstücke 205 bis 208) und umfassend in der Flur 1 der Gemarkung Polchow die Flurstücke 154, 155 (t. w.) und 196 (Weg t. w.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 16.09.2004. Die örtliche Bekanntmachung ist durch *Aushang* erfolgt vom 29.1.2005 - 5.2.2005

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 04.04.2005 beteiligt worden.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.09.2005 durchgeführt worden.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2005 und 17.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.11.2005 bis zum 16.12.2005 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 07.00 bis 15.00 Uhr, Di 7.00 bis 17.00 Uhr, Fr 7.00 bis 15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 6.4.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur gelingen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im *Sichtverfahren* vorlag.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 3.3.06 mitgeteilt worden.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 02.03.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 02.03.2006 gebilligt.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen, ist hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Glowe, d. 3.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung 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, erfolgte am 29.1.2005. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ist mit *Aushang* am 29.1.2005 in Kraft getreten.

Glowe, am 25.3.2006

Radeisen, Bürgermeister

Gemeinde Glowe

Satzung über

den einfachen

Bebauungsplan Nr. 9

"Polchow-Südwest"

02.03.2006

Maßstab 1 : 500

planung: blank/stralsund

architektur stadtplanung landschafts verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz GbR

Dipl.-Ing. Olaf Blank Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

Papierstraße 29, D-18439 Stralsund

Tel. (03831) 28 05 22 Fax (03831) 28 05 23

stralsund@planung-blank.de