SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.1 "FERIENHAUSANLAGE WITTOWER HEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.04.2003 und nach Anzeige beim Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.1 für das Gebiet "Ferienhausanlage Wittower Heide" westlich der Ortslage Glowe, südlich der Landesstraße 30 am östlichen Ende der Straße 'Wittower Heide', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Planunterlagen: Vermessungsbüro ITN / KMS, ÖbVI
Königsstraße 11, 18528 Bergen,
Tel. (03838) 810600
Lage- und Höhenplan v. 05. 12. 2001

Überarbeitung der Katastergrenzen vom 05.12.2001 nach nochmaligen Aufsuchen von weiteren Grenzpunkten

Für das Zusammenbringen zwischen den dargestellten Katastergrenzen und dem örtlichen Grenzverlauf kann zur Zeit keine Gewähr übernommen werden, da dies erst nach einer amtlichen Grenzfeststellung möglich ist.

Es kann vorhandene lokale Zwecke dieser Übersichtsplan werden, daß die dargestellte Momentaufnahme Art von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
SO/FH	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhausgebiet	(§ 10 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche	
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	E nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHFT UND WALD		(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Wald	
PLANUNGEN,NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen mit Kennzeichnung des Schutzbereiches nach Teil B Nr. 3.4	Anpflanzen von Bäumen
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
KENNZEICHNUNGEN		
	Zur Fällung vorgesehene Bäume	
OK 1,9 m HN	Festsetzung der Lage und Höhe des Bezugspunktes gem. Teil B Nr. 1.3	

Gedruckt aufgrund des Beschlusses v. 31.07.03 i.V.m. Bescheid des MinWi v. 11.07.03

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) S. 2 BauNVO (Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

1.2. Die Grundfläche der Ferienhäuser wird auf 80 m² je Gebäude beschränkt (zzgl. Terrassenflächen). (§ 10 (4) BauNVO)

1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straße 'Wittower Heide', gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie im Anschlusspunkt des Baugrundstücks (Zufahrt) an die Verkehrsfläche. (sh. Bezugspunkt, Teil A)
~~Als Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.~~

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Die bestehenden Gebäude einschließlich vorhandener Fundamentreste und sonstiger, nicht mehr benötigter Flächenversiegelungen sind vollständig zu entfernen

3.2. Der Waldbestand innerhalb der Fläche für Wald ist dauerhaft zu erhalten. Naturaufwuchs ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schleetzaun) gegen Zerstörung zu schützen. Baumpflegemaßnahmen aus Verkehrssicherungsgründen (Entfernung von Totholz und Windbruch) bleiben davon unberührt.

3.3. Als Ersatz für zur Fällung vorgesehene Bäume sind an den in Teil A festgesetzten Anpflanzgeboten heimische, standortgerechte Bäume - vorzugsweise Laubgehölzarten - mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort innerhalb des Baugebietes SO/FH ist zulässig.
Das Anpflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn des Baugrundstückes zu realisieren.

3.4. 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.

3.5. Die Maßnahmen nach Nr. 3.1. - 3.4. sind den zulässigen Bauflächen im Geltungsbereich entsprechend ihrem Anteil an der zulässigen Gesamtversiegelung im Geltungsbereich dieses B-Plans zuzuordnen. (§ 9 (1a) BauGB)

3.6. Wege innerhalb des Ferienhausgebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

3.7. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

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

4.1. In dem Ferienhausgebiet sind alle Hauptgebäude mit einem symmetrischen Satteldach zu errichten.

Gedruckt aufgrund des Beschlusses v. 31.07.03 i.V.m. Bescheid des MinWi v. 11.07.03

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 30.05.02 bis zum 27.06.02 erfolgt.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.06.02 durchgeführt worden.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.02 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.01.03 bis zum 07.02.03 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.12.02 bis zum 07.02.03 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ~~27.12.02~~ 08.10.2003 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 08.10.2003 (siegelabdruck) ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.04.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

9. (entfällt)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.04.03 gebilligt.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 246 Abs.1a BauGB i.V.m. § 5 AG-BauGB M-V und § 1 AnzVO angezeigt. Mit Bescheid vom 11.07.2003 Az:VIII 230a 512.113-61.013(11.1) wurde festgestellt, dass Rechtsverstöße vorliegen.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

12. Die Rechtsverstöße wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.07.2003 behoben. ~~Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.~~

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

14. Der Beschluss über den 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, sind in der Zeit vom 2. 10. ..... bis zum 20. 10. 03 durch Aushang 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2. 10. 03 in Kraft getreten.

Glowe, 6. 10. 03 (Siegelabdruck) Radeisen Bürgermeister

Gemeinde Glowe

Landkreis Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.1

für das Gebiet "Ferienhausanlage Wittower Heide"

westlich der Ortslage Glowe, südlich der Landesstraße 30, am östlichen Ende der Straße 'Wittower Heide'

Ausfertigung 2 | Bearbeitungsstand: 16.07.03

Übersichtsplan M 1 : 100 000

Glowe, 1. 10. 03 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59