TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SODino: sonstiges Sondergebiet, hier Dinosaurierpark.
Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Dinosaurierparks als Freizeiteinrichtung ohne Beherbergung. Zulässig sind:
- Kassenbereich, Sozialräume, Läden bis maximal 250 qm Verkaufsfläche,
- Verwaltung, Personalräume, Sozialräume,
- Ausstellungsräume einschließlich Vortrags- / Vorführräume, Seminar- und Gruppenräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebshof mit Werkstatt, Lager, Garagen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen, die dem Dinosaurierpark zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind,
- Stellplätze für Pkws und Busse,
- Spielplätze, Dinosaurierfiguren als bis zu lebensgroße Nachbildungen.

I.2) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

I.2.1) Dinosaurierpark
Grünfläche mit Zweckbestimmung "Dinosaurierpark" als parkartige Grünfläche mit Ausstellungscharakter: Die parkartige Grünfläche ist mit überwiegend heimischen Arten und extensiver Nutzung zu entwickeln. Zulässig sind:
- das ortsfeste Aufstellen von (Dinosaurier-)Plastiken als bis zu 10 m hohen und 40 lange lebensgroße Nachbildungen,
- die Anlage wassergebundener Wegeflächen mit Aufenthaltsbereichen (und Bänke sowie sonstige Möblierung),
- die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von Feuchtbereichen einschließlich eines Feuerlöschteichs mit Aufstellfläche,
- die Verwendung von bis zu 20 % fremdländischen Gehölzen folgender Arten:

Ginkgo biloba *(Ginkgo)* — Phyllostachys aureosulcata *(Bambus)*
Taxodium distichum *(Sumpfzypresse)* — Sequoiadendron giganteum *(Mammutbaum)*
Metasequoia glyptotroboides *(Urweit-Mammutbaum)*

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Fläche A1: Umstrukturierung der Hybrid-Pappelbestände zu strukturreichen Baumhecken sowie deren dauerhafter Erhalt. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Acer campestre *(Feld-Ahorn)* — Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*
Alnus glutinosa *(Schwarz-Erle)* — Betula pendula *(Hänge-Birke)*
Cornus sanguinea *(Blutroter Hartriegel)* — Corylus avellana *(Haselnuss)*
Crataegus monogyna *(Weißdorn)* — Fagus sylvatica *(Rot-Buche)*
Fraxinus excelsior *(Gemeine Esche)* — Hippophae rhamnoides *(Sanddorn)*
Ilex aquifolium *(Stechpalme)* — Lonicera xylosteum *(Rote Heckenkirsche)*
Pinus sylvestris *(Wald-Kiefer)* — Populus nigra *(Schwarz-Pappel)*
Prunus avium *(Vogelkirsche)* — Quercus robur *(Stiel-Eiche)*
Rosa canina *(Gemeine Hecken-Rose)* — Rubus fruticosus *(Brombeere)*
Salix alba *(Silber-Weide)* — Salix caprea *(Sal-Weide)*
Salix cinerea *(Grau-Weide)* — Salix purpurea *(Purpurweide)*
Sambucus nigra *(Schwarzer Holunder)* — Sambucus racemosa *(Hirsch-Holunder)*
Sorbus aucuparia *(Eberesche)* — Ulmus minor *(Feld-Ulme)*
Ulmus glabra *(Berg-Ulme)* — Viburnum lantana *(Wolliger Schneeball)*

Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
Maßnahme A 3: Als Ausgleich des verloren gehenden Brutplätze von Gartenrotschwanz und Mehlschwalbe sind mit Baubeginn im Plangebiet 1 Stück geeignete Nisthöhle für Gartenrotschwanz sowie 3 Stück Kunstnester für Mehlschwalben nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubieten. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

I.3.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Pflanzung von Einzelbäumen
Für die festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen gilt: Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen. Es sind Baumarten der folgenden Liste zu verwenden:

Ginkgo biloba *(Ginkgo)* — Metasequoia glyptotroboides *(Urweit-Mammutbaum)*
Phyllostachys aureosulcata *(Bambus)* — Sequoiadendron giganteum *(Mammutbaum)*
Taxodium distichum *(Sumpfzypresse)* — Pinus sylvestris *(Wald-Kiefer)*
Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)* — Acer campestre *(Feld-Ahorn)*
Betula pendula *(Hänge-Birke)* — Fraxinus excelsior *(Gemeine Esche)*
Populus nigra *(Schwarz-Pappel)* — Prunus avium *(Vogelkirsche)*
Quercus robur *(Stiel-Eiche)* — Sorbus aucuparia *(Eberesche)*
Ulmus minor *(Feld-Ulme)* — Ulmus glabra *(Berg-Ulme)*

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
Einzelbäume auf Parkplatz (Maßnahme A2): Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je 5 Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

II.1) Bodendenkmale
Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Ihre Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Im gekennzeichneten Bereich BD1 ist angesichts siedlungsgeographischer und topographischer Verhältnisse mit weiteren Funden zu rechnen; im Zuge der Bergung der bekannten Bodendenkmalen ist deshalb die Verdachtsfläche insgesamt auf mögliche Funde zu untersuchen .
Werden bei Erdarbeiten weitere 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) Munitionsbergung
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.04.01 SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO); hier: Dinosaurierpark

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 0,27 — GRUNDFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß
02.07.00 I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, 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 und 6 BAUGB)
05.02.00 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
05.03.00 — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG
05.03.01 P — PRIVATE PARKFLÄCHE
05.03.02 V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
05.03.03 B — BUSHALTESTELLE

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
09.01.00 — GRÜNFLÄCHE
hier: Dinosaurierpark (privat)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
10.01.00 LÖ — WASSERFLÄCHEN Zweckbestimmung: LÖSCHWASSERTEICH

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9(1)Nr. 18 BauGB)
12.01.00 — FLÄCHEN FÜR WALD

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)
13.01.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

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(1) Nr. 25 BauGB)
PFLANZUNG VON BÄUMEN — ERHALT VON BÄUMEN
13.02.01 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB)
13.02.02 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB)
13.01.01 — UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
13.01.02 LSG — hier: Landschaftsschutzgebiet (LSG)
§20 — hier: Biotop gemäß §20 UmG-MV

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9(6) BauGB)
14.02.00 BD — UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, (§ 9 ABS. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.08.2006.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 13.07.2006 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 09.11.2006 durchgeführt.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2006 frühzeitig nach § 4 (1) unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

5) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2006 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 09.11.2006 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 04.12.2006 bis zum 05.01.2007 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 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 16.11.2006 bis zum 12.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen öffentlicher Belange der Träger nach § 4 (1) BauGB am 09.11.06 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 14.11.06 mitgeteilt.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am 8.8.06 sowie die ÖbVI-Katastergeometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster
Glowe, den 8.8.06 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 7.3.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

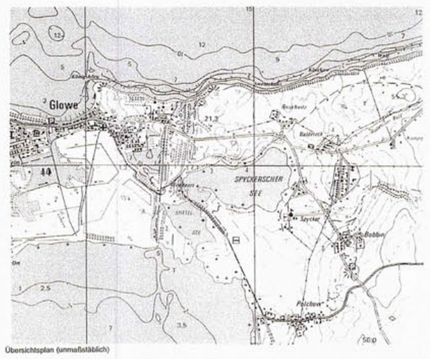
11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Glowe, den 6.11.07 Bürgermeister

12) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 am _____ in _____, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.11.07 bis zum 27.11.07 ortsüblich bekanntgemacht 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 27.11.07 in Kraft getreten.
Glowe, den 6.12.07 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Dinosaurierpark Spyker".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 7.3.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Dinosaurierpark Spyker", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
Prof.Dr.Ing. Günther Uhlig, Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith, Dipl.Ing. Lars Herfelt
Tel.: 0721 37 85 64 / 0172 96 53 511 Fax: 089 15 39 53 67 72 5

Uhlig, Raith und Partner
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
www. uhligundpartner.de

Gemeinde Glowe / Rügen

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 15 "Dinosaurierpark Spyker"

Satzungsexemplar

Fassung vom 17.11.2006 — Maßstab 1: 1000