TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) zulässige Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) Bau GB).

a) Zulässig sind in Fläche A Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Lagerhäuser einschließlich der entsprechenden Nutzung der Freiflächen. Erweiterungen (z.B. durch An- und Vorbauten) sind bis insgesamt maximal 15% der bestehenden Gebäudegrundfläche zulässig. Zulässig sind ferner Nebenanlagen und Stellplätze zu o.g. Nutzungen sowie das Anbringen von Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude.
Unzulässig bleiben dabei folgende gewerbliche Nutzungen:
- Betriebe des Einzelhandels,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser
- Vergnügungsstätten, Bordelle/ bordellartige Betriebe, Tankstellen sowie gewerblich betriebene Sportstätten und Freizeiteinrichtungen.

b) In Fläche B (Lage im 30 m Waldabstand) sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude zu den unter Punkt a genannten Zwecken einschränkend nur unter der Maßgabe zulässig, dass in Fläche B keine Aufenthaltsräume (§ 2 (5) LBauO M-V) sowie keine Räume, die einem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Arbeitsräume in Büros oder Werkstätten), entstehen.

I.1.2) Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO)

a) Die zulässige Grundfläche darf mit auskragenden Solaranlagen überschritten werden, sofern die zulässige Gesamtgrundfläche nach § 19 (4) BauNVO eingehalten wird.
b) Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf die Grundfläche mit den dort genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 3.500 m² überschritten werden.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

I.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude mit einer Gesamtfläche von max. 30 m² sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen.

I.3) Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

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

M 1 Abgrenzung Biotop. Das Biotop ist durch eine ortsfeste Einzäunung mit einer Mindesthöhe von 1,5m zu schützen und dauerhaft von jeglicher Beanspruchung freizuhalten.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1-2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise (II.3-5)

II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.2) Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe in der jeweils aktuellen Fassung.

II.3) Gebäudekontrolle für Fledermäuse und Gebäudebrüter

Vor Beginn von Bauarbeiten im / am Gebäude ist eine gutachterliche Kontrolle zu einem potenziellen Besatz von Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszuschließen.
Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten.

II.4) Altlasten

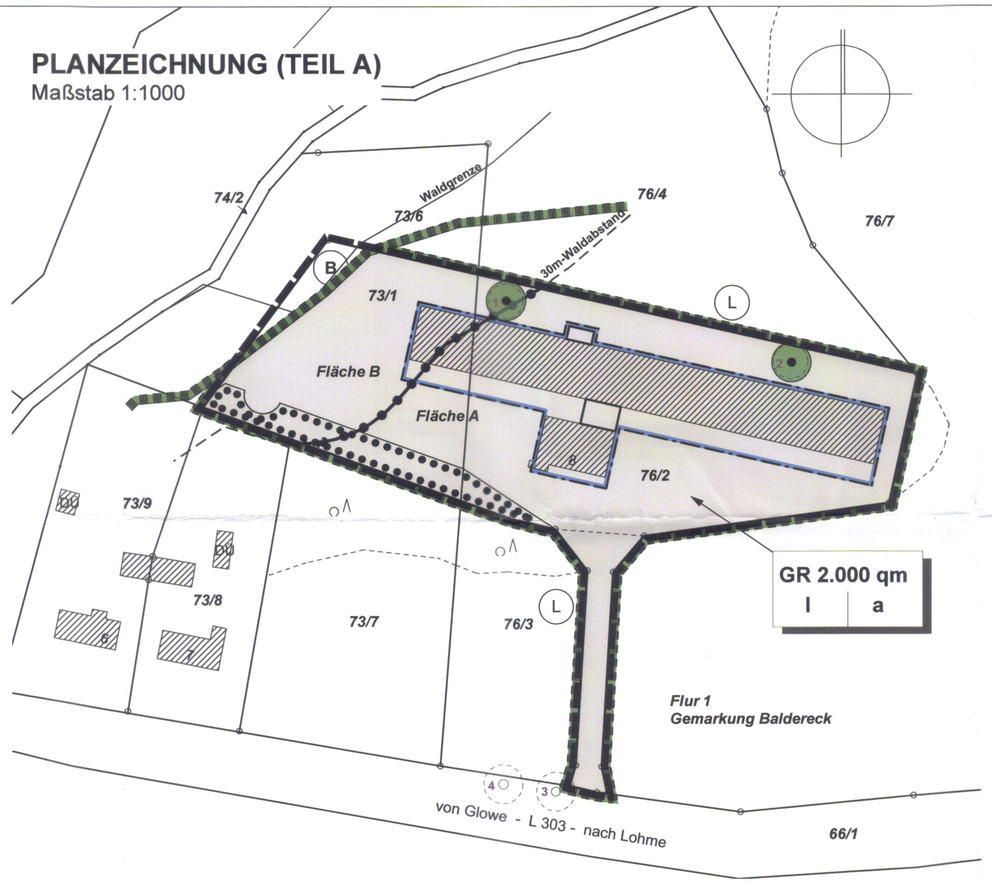
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.5) Bodendenkmale gemäß DSChG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 5.11.2018 bis 27.11.2018 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPIG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 22.11.2018 bis 20.12.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 5.11.2018 bis 27.11.2018 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2018 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 3.4.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.5.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.6.2019 bis 16.7.2019 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr 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 sind in der Zeit vom 22.5.2019 bis 13.6.2019 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde die Bekanntmachung im Zeitraum vom 22.05.2019 bis 13.6.2019 auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und ergänzend unter www.b-planpool.de im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 21.10.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB wurde am 21.8.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 20.9.2019 ausgefertigt.

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 21.10.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.10.2020 gebilligt.

Glowe, den 29.10.2020

T. Mielke
Bürgermeister

11 Der katastermäßige Bestand am 1.09.2020 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 7.09.2020

ÖbVI Krawutschke

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 29.10.2020

T. Mielke
Bürgermeister

13. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 2.11.2020 bis 17.11.2020 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 (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.11.2020 in Kraft getreten.

Glowe, den 19.11.2020

T. Mielke
Bürgermeister

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Baldereck".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.10.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Baldereck", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Baugrundstück

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2.000 qm zulässige Grundfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume Erhalt (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Baumschutzsatzung)

Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

L Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung (vgl. TF I.1.1)

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
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 36
"Baldereck"

Satzungsfassung

Fassung vom 08.08.2018, Stand 18.08.2020 — Maßstab 1:1000