

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WR: Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

a=16m Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16m errichtet werden.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

I.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen: Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5m sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

I.5) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,5m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Von der im Plan vorgegebenen Firstrichtung darf mit dem Hauptdach um bis zu 10 Grad abgewichen werden.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Straßenseitige Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.3) Garagen / Nebengebäude

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 16 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, etc.).

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler 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. 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.

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

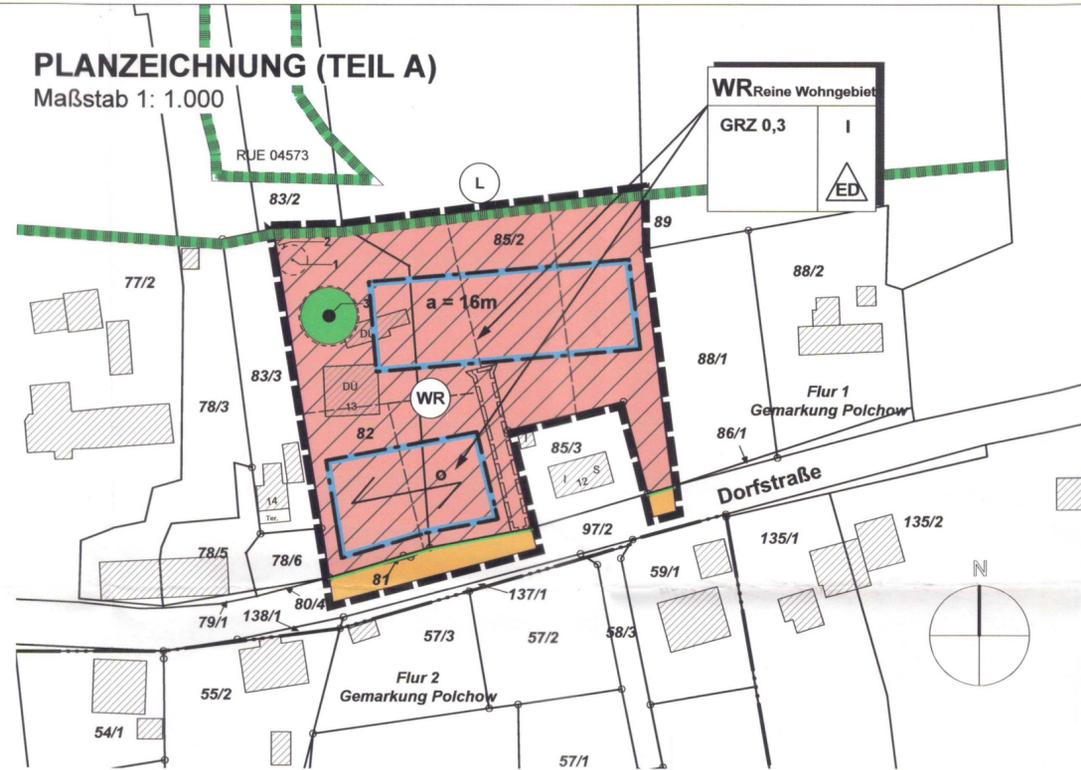
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.3) Satzungen der Gemeinde Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009 in der jeweils aktuellen Fassung.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.4.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 10.4.2019 bis 26.4.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.9.2019 bis 11.10.2019 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-planpool.de vom 05.09.2019 bis 26.10.2019 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.9.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.10.2019 bis 15.11.2019 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet in der Zeit vom 24.9.2019 bis 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 24.9.2019 bis 16.10.2019 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 6.2.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 6.2.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 6.2.2020 gebilligt.

Glowe, den 7.5.2020



9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 24.12.2012 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bgm. 15.4.12

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 7.5.2020



Glowe, den 29.5.2020



SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 37 "Wohngebiet Polchow Mitte" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 37 "Wohngebiet Polchow Mitte" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge 16 m
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

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

zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

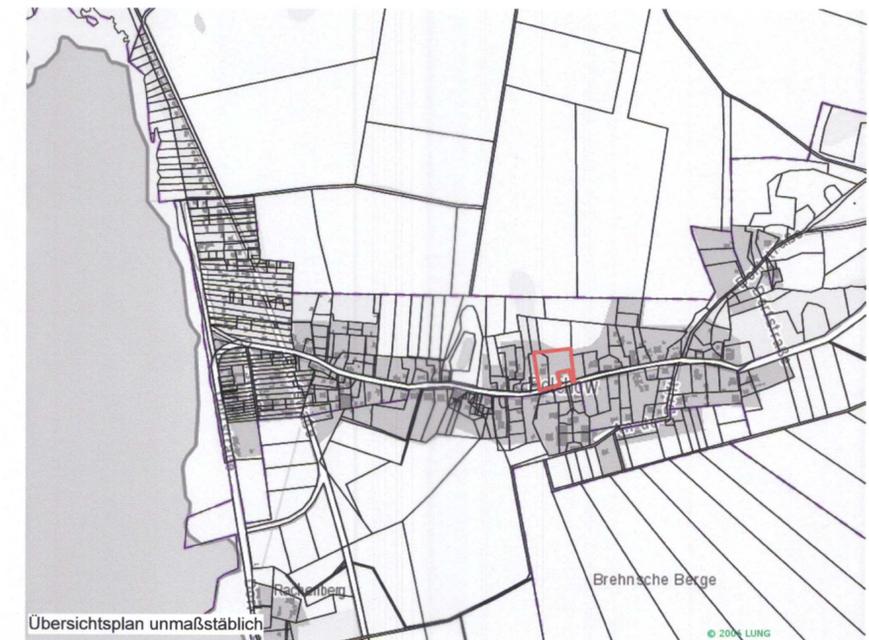
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: zugunsten der angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

vorgeschriebene Firstrichtung (vgl. TF II.1)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

vorgesehene Flurstücksgrenzen



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
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung
Nr. 37 "Wohngebiet Polchow Mitte"
Satzungsfassung

Fassung vom 15.07.2019, Stand 18.12.2019

Maßstab 1:1000