SATZUNG

über den Bebauungsplans Nr. 28 "Waldsiedlung Nord" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.4.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Waldsiedlung Nord", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet SO „Tourismus" nach § 11 BauNVO dient touristischen Nutzungen sowie ergänzend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Wohnungen mit Fremdenbeherbergung / Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
- Wohngebäude.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das im Mittel mind. 1,5 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.3 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 1,95 m HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 1,95 m HN) sind unzulässig.

I.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Nebenanlagen als Gebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Nebenanlagen als Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 10 qm sind im Waldabstandsbereich unzulässig.

I.5 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
a) 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 und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
b) Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
c) Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

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

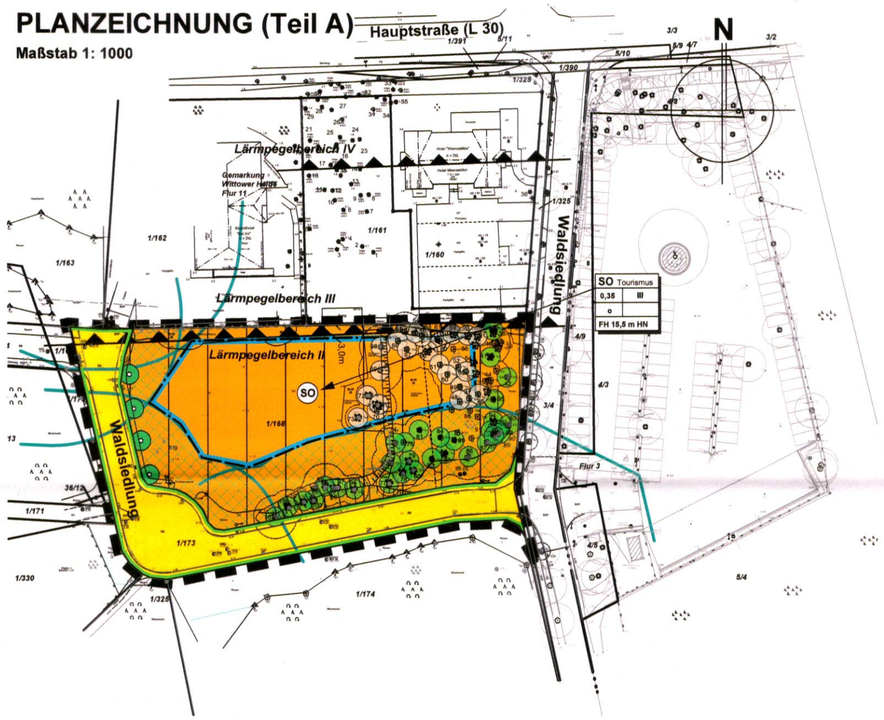
II.1 Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr
Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,10 m NHN zu rechnen (entspricht 1,95 HN). Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

III.3) Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe
Im Plagebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

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

01.04.02 SO — Sonstige Sondergebiete: hier: Tourismus (§ 11 BauNVO)

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

02.05.00 GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 III — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 B.: FH 15,5 m HN — max. Firsthöhe in Metern HN

3. BAUWEISE, 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 BAUGB)

06.01.00 — Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.02.02 — Waldabstandsbereich

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

13.02.01 — Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen
13.02.02 — gemäß Baumschutzsatzung geschützter (bei Fällung ausgleichspflichtiger) Baum

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.06.00 — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.12.2013 bis 14.1.2014 erfolgt.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

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

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage vom 6.1.2014 bis 17.1.2014 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.12.2013 bis 8.1.2014 erfolgt.Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 6.1.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.1.2014 bis 28.2.2014 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 ausgelegen. 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 10.1.2014 bis 28.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 16.4.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststetzungen wurde am 16.4.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.4.2014 gebilligt.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 7.5.14 entsprechen dem Liegenschaftskataster

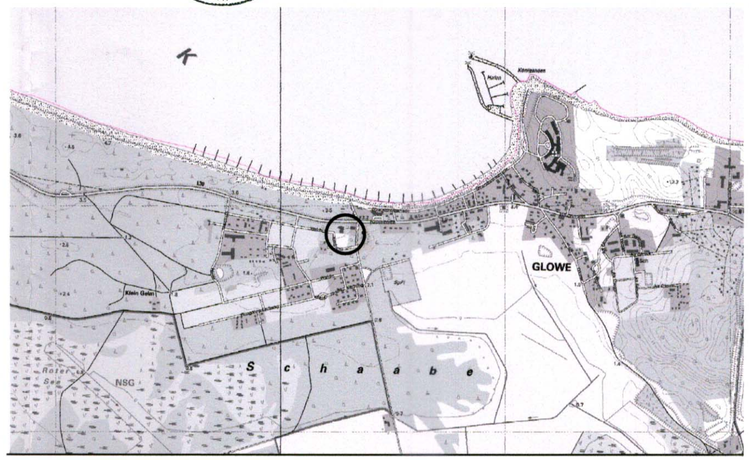
Bergen, den Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt.

Glowe, den 19.5.2014 Der Bürgermeister

11. Der 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, ist in der Zeit vom 22.5.14 bis 10.6.2014 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 hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 9.6.2014 in Kraft getreten.

Glowe, den 11.6.2014 Der Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Neuer Markt 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Glowe
Bebauungsplan
Nr. 28
"Waldsiedlung Nord"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung

Fassung vom 06.09.2013, Stand 11.03.2014 Maßstab 1:1000