SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 2. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2011 folgende Satzung über die 2. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind in ***Fett Kursiv*** gesetzt, Streichungen als solche gekennzeichnet.

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 Geschossfläche der Ferienhäuser wird auf 80 m² je Gebäude beschränkt (§ 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)

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB): Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19(4) BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB): Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 2,40 m HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m HN) sind unzulässig.

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

2.1. 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. —

3.3. Als Ersatz für zur Fällung vorgesehene Bäume sind an den in Teil A festgesetzten Anpflanzge-boten 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 ***und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.***

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. Gebäude unter 52 qm Grundfläche können abweichend mit einem flachen Dach ausgeführt werden.

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

5.1) 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.

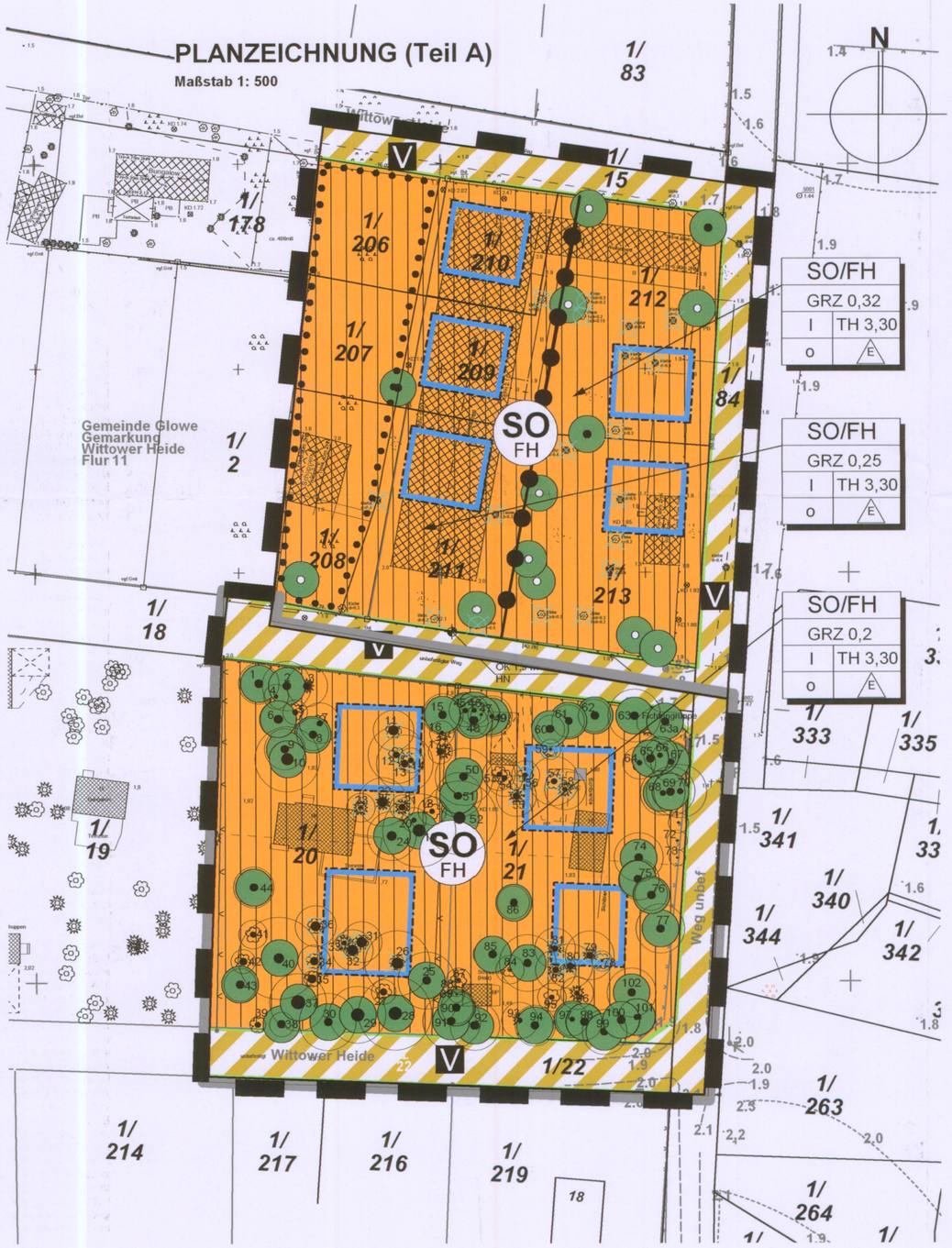
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

5.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen. 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.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen — Erläuterung

I. FESTSETZUNGEN

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

SO FH — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) hier: Ferienhausgebiet

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
Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

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 die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen — Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedluicher Nutzung, hier: unterschiedl. Maß der baulichen Nutzung

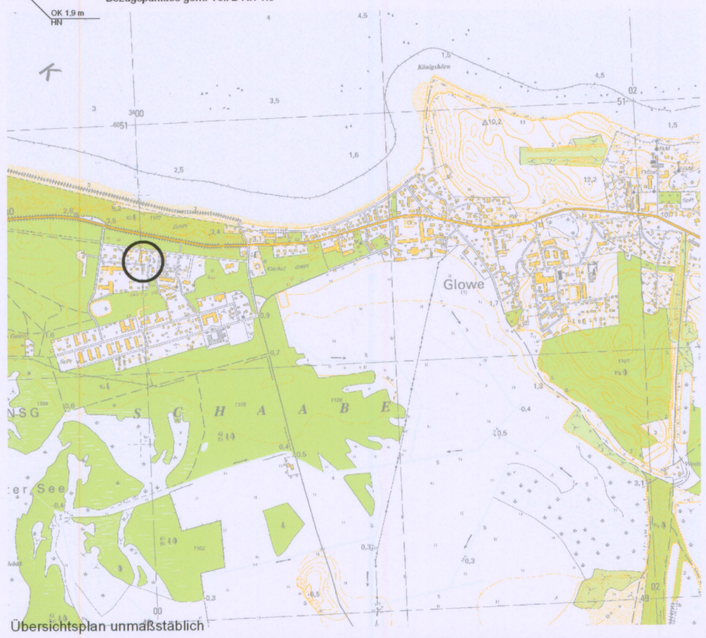
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung (Ergänzung) 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



Übersichtsplan unmaßstäblich

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2010. Der Beschluss wurde durch Aushänge in der Zeit vom 12.1.2011 bis zum 28.1.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan vereinfacht zu ändern, informiert worden.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

3) Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde mit Beschluss vom 15.12.2010 angesichts des zuvor Erstellen Rahmenplans Wittower Heide abgesehen.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 17.1.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2010 den Entwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 14.2.1011 bis 17.3.2011 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 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 28.1.2011 bis zum 15.2.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.3.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 28.3.2011 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster .

Bergen auf Rügen, den 28.03.2011 H. Grahl, ÖbVI

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 30.3.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den 4.4.2011 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 20.5.2011 bis zum 6.6.2011 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 mit Ablauf des 3.6.2011 in Kraft getreten.

Glowe, den 7.6.2011 Bürgermeister

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

Gemeinde Glowe / Rügen

2. Ergänzung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11.1

"Ferienhausanlage Wittower Heide"

Satzungsfassung

Fassung vom 06.10.2010, Stand 09.03.2011 — Maßstab 1: 500