

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Fremdenbeherbergung: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Das SO Fremdenbeherbergung dient vorwiegend dem Tourismus sowie untergeordnet dem Wohnen. Dominierend sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen sowie die Anlagen der touristischen Infrastruktur wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber einschließlich der Läden zur Versorgung des Gebiets.

Im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) sind ausschließlich zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, - Einzelhandelsbetriebe und Läden, - Anlagen für die sportliche, spielerische, gesundheitsfördernde Betätigung sowie sonstige Einrichtungen für kulturelle Zwecke und zur Freizeitgestaltung, - Räume für touristische Dienstleistungen, - Räume für die freien Berufe des Gesundheits- und Heilwesens gemäß § 13 BauNVO, - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, Ausnahmeweise zulässig sind - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme ihrer Gästezimmer, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In den darüber liegenden Geschossen sind zusätzlich zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Ferienwohnungen, - Anlagen für Verwaltungen, - Wohnungen.

1.2) Zahl der Vollgeschosse

II (zwei Vollgeschosse)

2) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)

2.1) Art der baulichen Nutzung

Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die abweichend von Textlicher Festsetzung 1.1) im Erdgeschoss eine ausgeübte Wohn-/Ferienwohnnutzung enthalten, dürfen Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sowie ausnahmeweise, sofern die Zahl der Wohnungen/Ferienwohnungen nicht zunimmt, auch Erweiterungen genehmigt werden.

3) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgend Tabelle).

Erforderliche Schalldämmmaße (erf. R_{w, res}) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	erf. R _{w, res} in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
IV	40	40/25	40/30	40/30	50/30	50/30	40/37
		40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37
V	45	45/30	45/37	45/40	50/40	50/40	60/42
		45/35	50/37	50/40	50/40	60/40	60/40
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	60/45

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w, res} des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauunterlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

4) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

4.1) 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 Bodendenkmalpflege 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.

4.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

4.3) Bauverbot/Küstenschutzgebiet "Schaabe"

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Schaabe". Gemäß § 113 a des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2008 (GVBl. M-V S. 296), kann ein Einvernehmen zur Errichtung baulicher Anlagen nur in Aussicht gestellt werden, wenn ein Bauverbotsstreifen im Abstand von 15 m landseitig der Promenade - gemessen von der landseitigen Promadenbefestigung - freigehalten wird. In dem 15 m Bauverbotsstreifen sind nicht nur baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig, sondern die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art sowie Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen. Es sind nur Werterhaltungen bestehender Bausubstanz möglich.

4.4) Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,30 m HN festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.11.2006.

Glowe, den 15.12.08 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Glowe, den 15.12.08 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 29.9.08 durchgeführt.

Glowe, den 15.12.08 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 23.9.08 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 15.12.08 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 11.9.2008 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 15.12.08 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 16.10.08 bis zum 18.11.08 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 29.9.08 bis zum 21.10.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 15.12.08 Bürgermeister

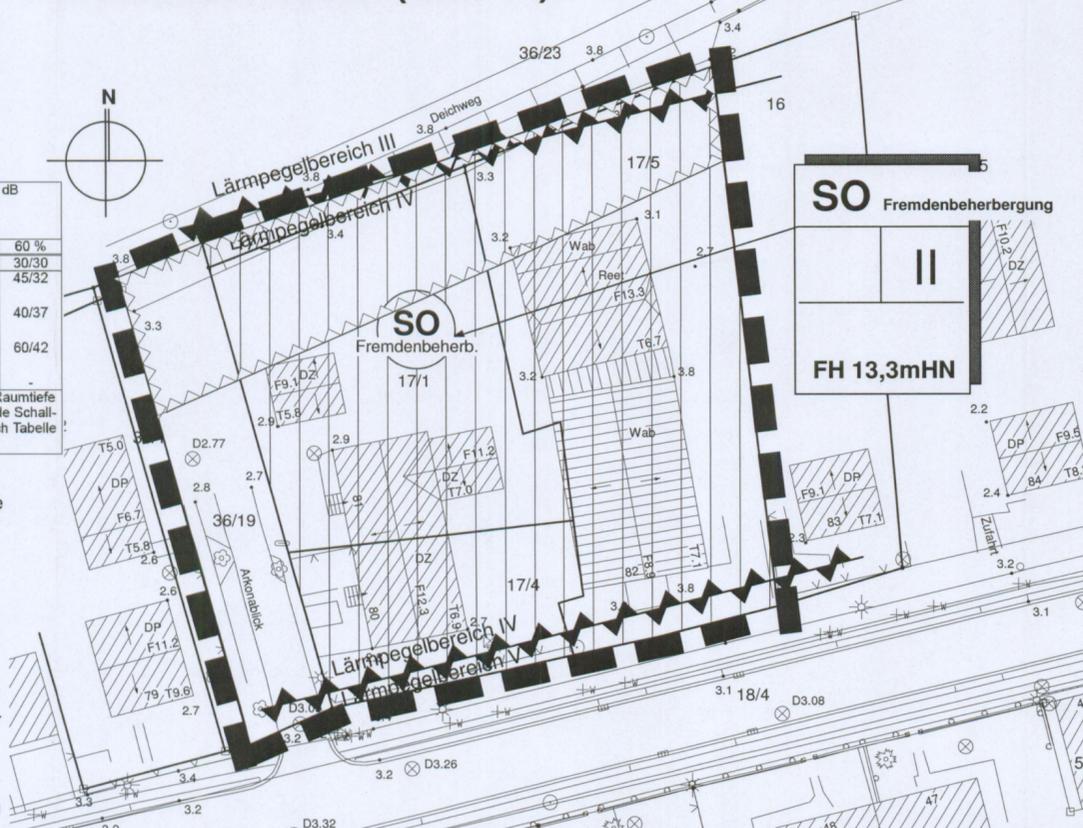
7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 11.12.2008 mitgeteilt.

Glowe, den 15.12.08 Bürgermeister

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

Bergen den 3.11.2008 siehe Verfahrensakte

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 SO Fremdenbeherb. SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier Fremdenbeherbergung

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

02.08.01 FH 13,3mHN FIRSTHÖHE, als Höchstmaß ü.H.N.
02.07.01 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß

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

06.01.00 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

15.06.01 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT- EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS- SCHUTZGESETZES (§ 9 (1) 24 BauGB) hier Abgrenzung Lärmpegelbereiche

15.07.01 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs. 6 BauGB; TF 4.3)

Satzung der Gemeinde Glowe

über den einfachen Bebauungsplan Nr.16 "Arkonablick" als einfacher 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 Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 4.12.2008 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 16 "Arkonablick", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Glowe Einfacher Bebauungsplan Nr. 16 "Arkonablick" als Bebauungsplan der Innenentwicklung Satzungsexemplar

Fassung vom 26.08.2008, Stand vom 20.11.2008

Maßstab 1:500