

**SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE**

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.6.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind in **Fett Kursiv** gesetzt, Streichungen aus 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 **Grundfläche Geschossfläche** der Ferienhäuser wird auf 80 m² je Gebäude beschränkt (~~zzgl. Terrassenflächen~~). (§ 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 Straßengrenzungsline im Anschlusspunkt des Baugrundstücks (Zufahrt) an die Verkehrsfläche. (sh. Bezugspunkt Teil A)

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 2.1. ~~Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO~~ sowie 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. ~~Der Waldbestand innerhalb der Fläche für Wald ist dauerhaft zu erhalten. Naturaufwuchs ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schotterzaun) gegen Zerstörung zu schützen. Baum Pflegemaßnahmen aus Verkehrssicherungsgründen (Entfernung von Totholz und Windbruch) bleiben davon unberührt.~~

3.3. Als Ersatz für zur Fällung vorgesehene Bäume sind an den in Teil A festgesetzten Anpflanzgeboten 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.

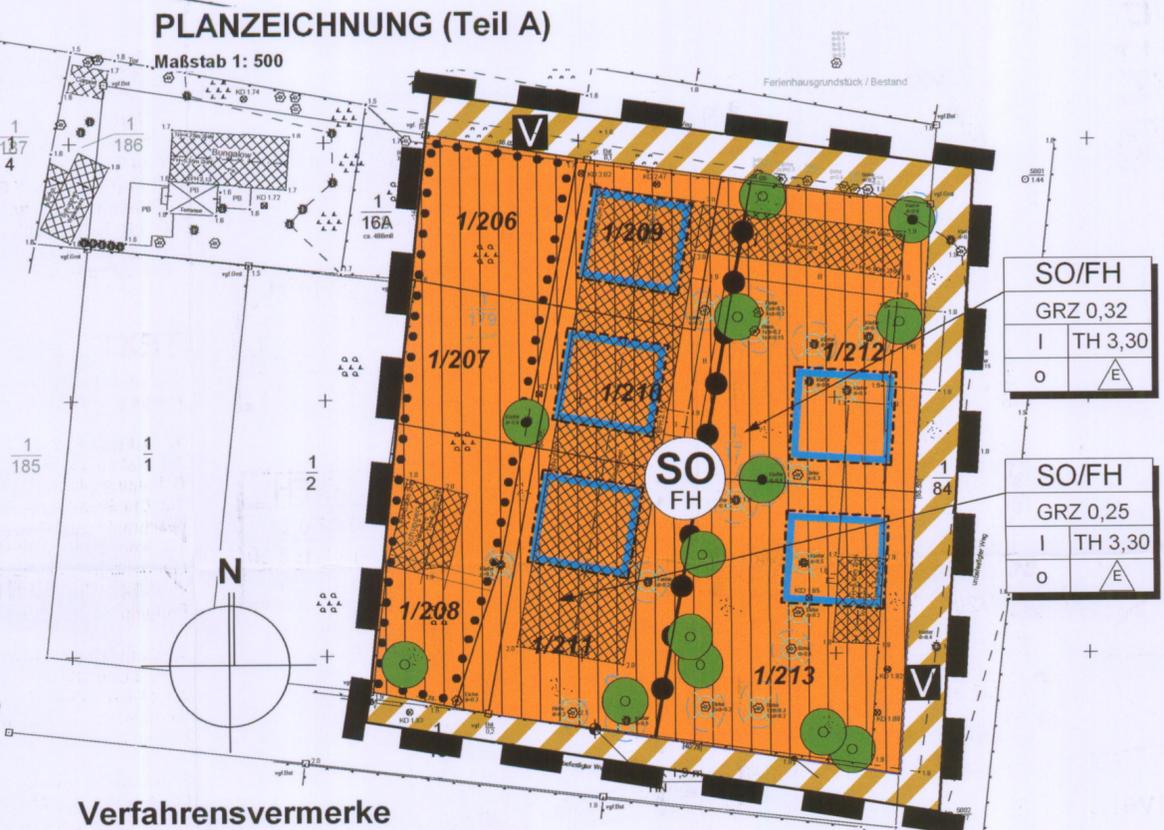
3.5. Die Maßnahmen nach Nr. 3.1. - 3.4. sind den zulässigen Bauflächen im Geltungsbereich dieses B-Plans zuzuordnen. (§ 9 (1a) BauGB)

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.**



**Verfahrensvermerke**

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.9.2009. Der Beschluss wurde durch Aushänge in der Zeit vom 5.10.2009 bis zum 22.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

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

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans am 14.10.2009 durchgeführt.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.1.2010 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2009 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Glowe, den 17.6.10 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 15.2.2010 bis zum 12.3.2010 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 22.1.2010 bis zum 15.2.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.6.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 17.6.2010 mitgeteilt.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

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

Bergen, den Siehe Verfahrensvermerk

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.6.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

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

Glowe, den 17.6.10 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.6.2010 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.6.2010 bis zum 9.7.2010 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 6.7.2010 in Kraft getreten.

Glowe, den 10.7.10 Bürgermeister

**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 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 mit Kennzeichnung des Schutzbereichs nach Teil B  
 Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

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

KENNZEICHNUNGEN

Zur Fällung vorgesehene Bäume

Festsetzung der Lage und Höhe des Bezugspunktes gem. Teil B Nr. 1.3



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

**Gemeinde Glowe / Rügen**  
**1. Änderung**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 11.1**  
**"Ferienhausanlage Wittower Heide"**  
**Satzungsfassung**