

# SATZUNG der Gemeinde Glowe

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Wittower Heide West".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.05.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Wittower Heide West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

##### I.1.1 SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO „Wittower Heide“

Das SO Feriengebiet „Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung sowohl dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen als auch dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Zulässig sind: Ferien- und Wochenendhäuser.

Die Grundfläche ohne nicht überdachte Terrassen wird für Ferienhäuser auf 80 qm je Gebäude (§ 10 (4) BauNVO), die der Wochenendhäuser auf 60 qm (§ 10 (3) BauNVO) beschränkt. Ausnahmsweise können die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von vorhandenen Wohngebäuden zugelassen werden, sofern die Anzahl der Wohneinheiten nicht vergrößert wird.

##### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

a) Die GRZ darf mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern das Maß der gesamten baulichen Nutzung nach Absatz b) eingehalten wird.

b) 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.

##### I.1.3 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.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenenartige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Carports und Nebenanlagen als Gebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0m einhalten.

I.2.2 Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) LBauO M-V in den Abstandsflächen zugelassen werden können, um bis zu 1,5 m überschritten werden.

#### I.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1 Erhaltungsgebote: 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 16-18 cm zu ersetzen.

I.3.2 Pflanzgebote: Auf den Flurstücken 1/180, 1/181, 1/182, 1/183, 1/184, 1/187, 1/188, 1/189, 1/190, 1/191, 1/192 ist je vollendete 40 qm Neuversiegelung ein Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Corylus colurna (Baum-Hase), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigriffeliger Weißdorn), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer) Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyraeaster (Wild- Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Berg- Ulme).

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.3.3 Wege innerhalb der privaten Baugrundstücke sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

I.3.4 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht anderweitig verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

#### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 48 Grad zu errichten. Gebäude unter 50 qm Grundfläche können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

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

##### III.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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

##### III.2) Baumschutzsatzung Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

##### III.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,10 m NHN (entspricht 1,95 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: 1.000



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.5.2014  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.5.2014 bis 16.6.2014 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage in der Zeit vom 12.6.2014 bis 27.6.2014 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.5.2014 bis 16.6.2014 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.5.2014 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 17.3.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am 4.3.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und §4(1) BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 4.3.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 7.4.2015 bis 8.5.2015 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, in der Zeit vom 20.3.2015 bis 10.4.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 2.9.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 2.9.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2.9.2015 gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 7.10.15... entsprechen des Liegenschaftskataster.

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

12. 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 29.10.15 bis 29.11.15 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 29.11.15 in Kraft getreten.

13. Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) ist mit dem Bebauungsplan verbunden.

14. Die Sonstigen Planzeichen sind in der Planzeichnung dargestellt.

15. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

16. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

17. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

18. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

19. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

20. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

21. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

22. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

23. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

24. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

25. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

26. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

27. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

28. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

29. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3) sind in der Planzeichnung dargestellt.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

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

01.04.02 SO Ferien  
Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Feriengebiet Wittower Heide

## 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 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass  
02.08.00 z.B.: FH 10,5 m max. Firsthöhe in Metern HN

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

03.01.00 o Offene Bauweise  
03.01.03 nur Einzelhäuser zulässig  
03.05.00 Baugrenze

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie

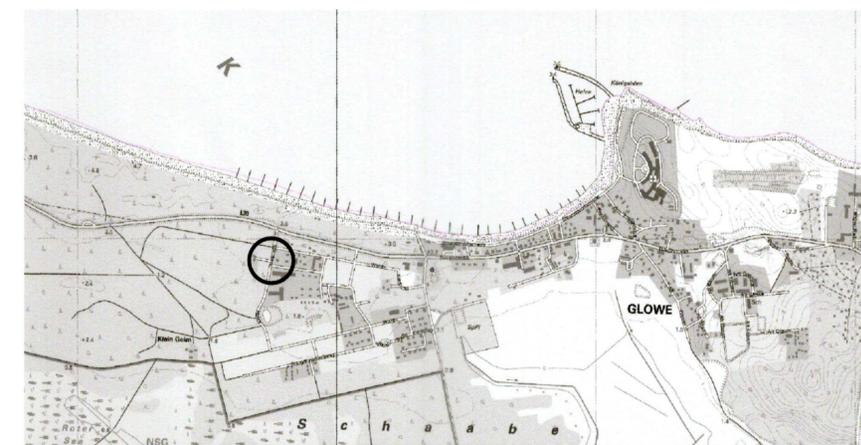
## 13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.00 Erhaltung von Bäumen

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.11.00 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 hier: Textil. Festsetzung I.1.3)

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



rath hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Glowe Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Wittower Heide West"

## Satzungsfassung

Fassung vom 03.04.2014, Stand 29.05.2015

Maßstab 1:1.000