

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

1.1.1 SO: Hotel nach § 11 BauNVO:

Das Sondergebiet „Hotel“ dient der Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs. Zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Schank- und Speisewirtschaften, - Versammlungs- und Ausstellungsgebäude, - Betriebswohnungen und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie sonstige Nebengebäude.

1.1.2 Fläche für besonderer Nutzungszweck (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Zulässig ist der Bau einer Hochzeitskapelle mit einer Grundfläche von bis zu 200 qm.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen.

1.2.2 Ausnahmsweise Überschreitung Baulinie

Die Baulinie im Bereich des denkmalgeschützten Schlosses darf bei Zustimmung des Landesamts für Denkmalpflege ausnahmsweise mit einem eingeschossigen Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 40 qm auf bis zu 5 m überschritten werden.

1.3 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

1.3.1 Grünflächen Parkanlage

In den als Veranstaltungsbereich gekennzeichneten Grünflächen Parkanlage ist die Durchführung von Veranstaltungen wie Parkfesten, Märkten, Ausstellungen etc. zulässig.

1.3.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

M 1 Pufferstreifen Teich. Zulässig sind Maßnahmen im Sinne der Entwicklung des Biotops unter naturschutzfachlichen Prämissen. Die Fläche ist zum Schutz der Biotopqualität während der Bauphase durch einen Bauzaun zu umschließen.

1.3.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bestandteil aller Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklungspflege einschl. Unterhaltungspflege für die Dauer von 3 Jahren. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle zu ersetzen durch Nachpflanzung in der Pflanzqualität:

- Obstbäume als Hochstamm, 3x.v.mDb, STU 10 - 12 in 1,00 m Höhe,
- Einzelbäume als Hochstamm, 3x.v.mDb, STU 16 - 18 in 1,00 m Höhe.

A 1 Anpflanzung einer Obstwiese bestehend aus 33 Stück Obstgehölzen in der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm. Der Wurzelraum ist gegen Wühlmausverbiss zu schützen. Die Baumstämme sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Empfohlene Baumarten:

Castanea sativa *Esskastanie*, Malus sylvestris *Holz-Apfel*, Pyrus communis *Wild-Birne*, Juglans regia *Walnuss*, Pyrus Kultursorten, z.B. *Bosc's Flaschenbirne*, *Bunte Julbirne*, *Gellerts Butterbirne*, Malus Kultursorten, z.B. *Gelber Edelapfel*, *Grahams Jubiläumspfel*, *Gravensteiner*, *Pommerscher Krummstiel*, *Roter Winterstinner*, *Undine*, Prunus Kultursorten, z.B. *Große Grüne Reneklotter*, *Hauszweitsche*, *Frigga*, *Große Schwarze Knorpelkirsche*

A 2 Pflanzung von 32 Einzelbäumen in den als A 2 gekennzeichneten Grünanlagen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Baumstämme sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Empfohlene Baumarten:

Acer campestre *Feld-Ahorn*, Acer platanoides *Spitz-Ahorn*, Acer pseudoplatanus *Berg-Ahorn*, Aesculus carnea *Rotblühende Kastanie*, Alnus glutinosa *Schwarz-Erle*, Betula pendula *Hänge-Birke*, Carpinus betulus *Hainbuche*, Castanea sativa - *Esskastanie*, Corylus colurna *Baumhasel*, Fagus sylvatica *Rot-Buche*, Malus sylvestris *Holz-Apfel*, Prunus padus *Trauben-Kirsche*, Pyrus communis *Wild-Birne*, Quercus robur *Stiel-Eiche*, Sorbus aria *Schwedische Mehlbeere*, orbus aucuparia *Eberesche*, Tilia spec. *Linde in Arten und Sorten*

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.4) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

II.1) Denkmalschutz gemäß DSchG M-V

Im Plangebiet liegt das Baudenkmal 738 „Schloss“. Sämtliche Maßnahmen in der näheren Umgebung des Schlosses stehen damit unter dem Genehmigungsverbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

II.2) Bodendenkmaler gemäß DSchG M-V

Im Gebiet des o. g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden allgemein bei Erdarbeiten im Plangebiet 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.

II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

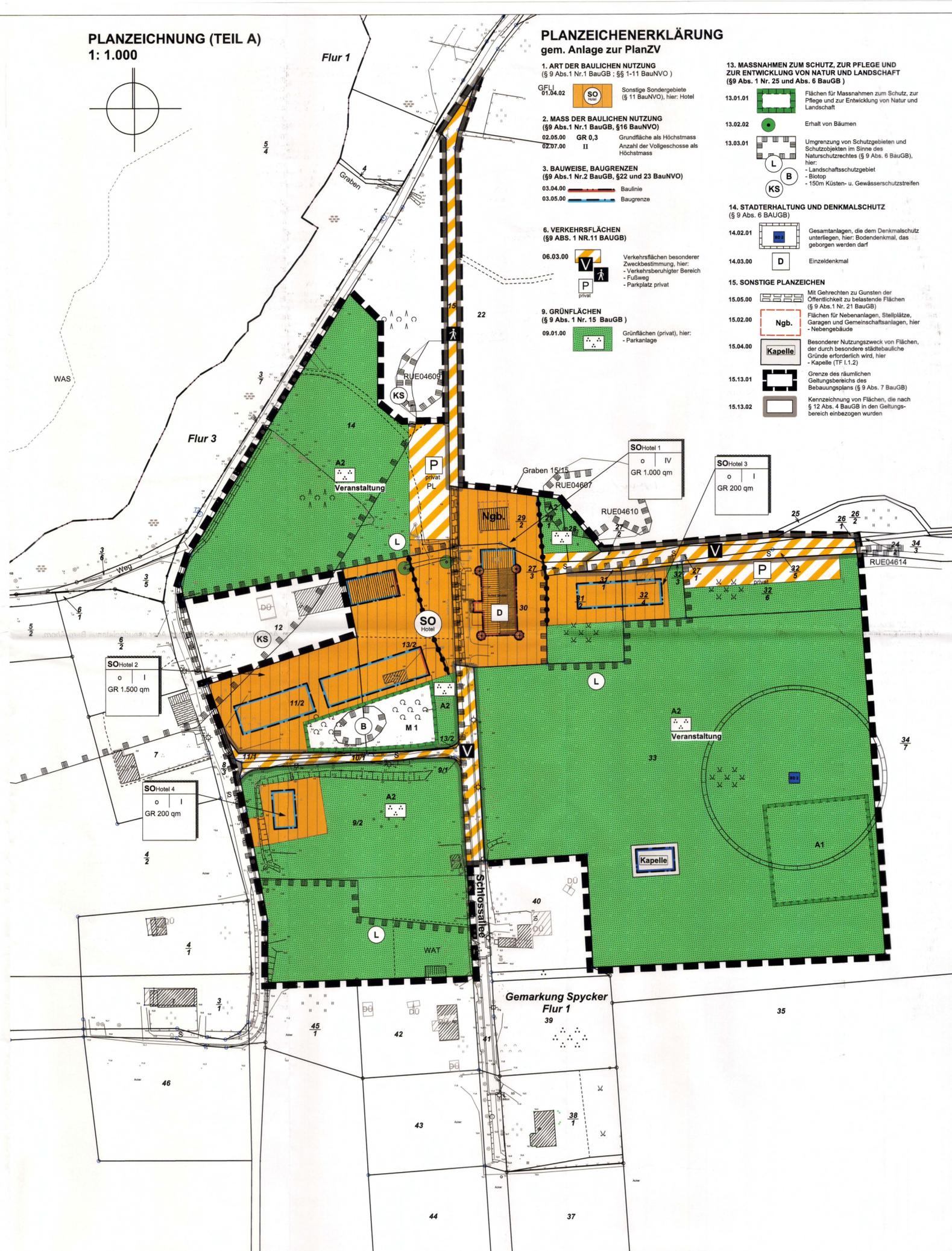
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.4) Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowé

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowé in der jeweils aktuellen Fassung.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

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

GF 01.04.02 SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), hier: Hotel

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

02.05.00 GR 0,3 Grundfläche als Höchstmass
02.07.00 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

03.04.00 B Baulinie
03.05.00 BG Baugrenze

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.03.00 V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Parkplatz privat

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00 G Grünflächen (privat), hier:
- Parkanlage

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

13.01.01 F Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.02.02 E Erhalt von Bäumen

13.03.01 U Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop
- 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

14.02.01 G Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal, das geborgen werden darf

14.03.00 D Einzeindenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 M Mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.02.00 N NGB Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Nebengebäude

15.04.00 K Kapelle Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Kapelle (Tf. 1.1.2)

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

15.13.02 K Kennzeichnung von Flächen, die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen wurden

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.9.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.9.2014 bis 6.10.2014 erfolgt.

Glowé, den 7.6.2016

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

Glowé, den 7.6.2016

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage vom 6.30.2014 bis 17.10.2014 durchgeführt worden. Ergänzt wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.9.2014 bis 6.10.2014 erfolgt.

Glowé, den 7.6.2016

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.9.2014 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Ausübung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Glowé, den 7.6.2016

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 3.6.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glowé, den 7.6.2016

6. Die Gemeindevertretung hat am 27.5.2015 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 vorgebrachten Hinweise und Anregungen am 27.5.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

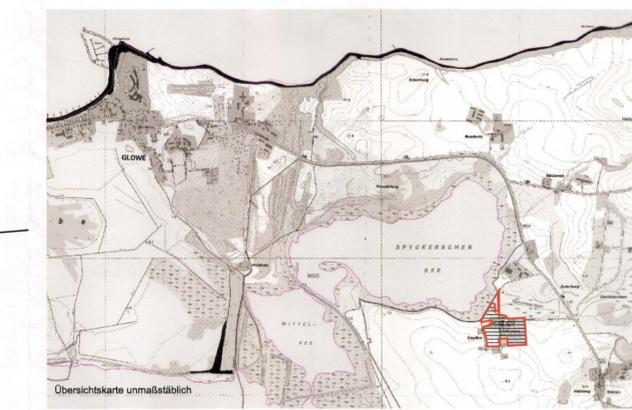
Glowé, den 7.6.2016

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom 29.6.2015 bis 31.7.2015 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 ausliegen. 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 10.6.2015 bis 30.6.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzt wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Glowé, den 7.6.2016

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 "Schloss Spyker". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23. September 2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 "Schloss Spyker", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 78133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Glowé
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 33
"Schloss Spyker"
Satzungsfassung

Fassung vom 14.05.2014, Stand 09.10.2015

Maßstab 1:1.000