

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**I) Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
**MI:** Mischgebiete nach § 6 BauNVO.  
 Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschließlich Ferienwohnungen), Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).  
**WA:** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.  
 Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).  
**SO Feriengebiet:** Das sonstige Sondergebiet SO Feriengebiet nach § 11 BauNVO dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude,  
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung,  
 - Gebäude und Räume für freie Berufe.

**SO Beherbergung:** Das sonstige Sondergebiet SO Beherbergung nach § 11 BauNVO dient der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie der diesen dienenden Versorgungseinrichtungen. Zulässig sind:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Gesundheits-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche untergeordnet sind.

**1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 a) Die GRZ darf im SO Beherbergung mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).  
 b) Im SO Beherbergung ist zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelfgeschoss ausgeführt wird, das im Mittel mind. 1,5 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst (§ 16 (6) BauNVO).

**1.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 a) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenenrdeige Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO).  
 Im Waldabstand sind Nebenanlagen als Gebäude nur bis zu einer Brutto-Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig.  
 b) Für die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die innerhalb des 200 m Küstenschutzstreifens liegen, gilt (§ 9(2) BauGB): Die Zulässigkeit eines Gebäudes erfährt eine Einschränkung, wenn sich die obere Steiluferkante infolge etwaigen Küsterrückgangs den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass ein Abstand zur seeseitigen Front des jeweiligen Gebäudes von 20 m (Gefährdungslinie) unterschritten wird.

**1.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)**  
 a) **Erhaltung von Einzelbäumen:** Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18320 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abragungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.  
 b) **Pflanzung von Einzelbäumen:** Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 31 Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 1618 cm. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.  
 Zusätzlich sind im SO Feriengebiet sowie im SO Beherbergung je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.

Bestandteil aller Pflanzgebiete ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.  
 Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus alba (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigriffeliger Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holzappel), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia sp. moravia (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Eispäppler), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus ficiformis (Ulm).

**c) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**  
 In den festgesetzten Grünflächen sind 8 Stück Habitalelemente für Reptilien in südexponierter Lage gemäß folgenden Festlegungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen: Mindestgröße 4 x 4 m, Einbautiefe ins Gelände ca. 1m, Höhe über OKG maximal 2 m. Material: 70 % Steine/Kunststein, 30 % Wurzeln, äußere Rahmung durch 1 m breites Band aus Sand, mind. 50 cm tief ins Erdreich eingebaut. Ausführung im August/September (vor der Winterruhe der Tiere).  
**1.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

**II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**

**II.1) Dächer**  
 Im SO Feriengebiet, Teilfläche A sind nur Eindeckungen als Rohrdach mit einer Dachneigung von 45 bis 50 Grad zulässig.  
 Im SO Feriengebiet, Teilfläche B, und im WA bzw. MI-Gebiet sind als Dachgestaltung zulässig  
 - Stiehdächer als Satteldächer, Walmd- bzw. Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 38 bis 50 Grad in Rohr oder in grauen oder dunkel erdfarbenen (braun bis braunrot) Tonziegeln oder Betonsteinen; farbige oder stark glänzende (glasierte) Ziegel sind unzulässig.  
 - Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

**II.2) Giebeln / Dachschneitte**  
 Giebeln müssen zum Fasadenniveau einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).  
**II.3) Wandfarben**  
 Hauptgebäude sind mit Putzfasadenn und/oder hellen Farbtönen (Hellbeige bis hellgelb) oder 80% auszuführen. Eine Holzverkleidung oder sichtbares Ziegelmauerwerk bzw. Verklammerung sind als gestalterische Elemente für einzelne Bauteile zulässig.  
**II.4) Nebengebäude einschließlich Garagen**  
 Im SO Feriengebiet, Teilfläche A sind Nebengebäude über 10 qm einschließlich Garagen mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Rohrdachdeckung zu versehen.  
 Im SO Feriengebiet, Teilfläche B, und im WA bzw. MI-Gebiet sind Nebengebäude über 10 qm einschließlich Garagen hinsichtlich der Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.  
**II.5) Stellplätze und Zufahrten**  
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster, etc.).  
**II.6) Einfriedungen**  
 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten  
 - als Steinwall (sog. Friesenwall) mit bis zu 0,8 m Höhe ohne Bepflanzung bzw. 1,5 m mit Bepflanzung oder  
 - als Gehölzhecke mit bis zu 1,5 m Höhe.  
 Ergänzend sind in Gehölzhecken Stabgirterzäune bis 0,8 m Höhe zulässig.

**II.7) Ordnungswidrigkeit**  
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

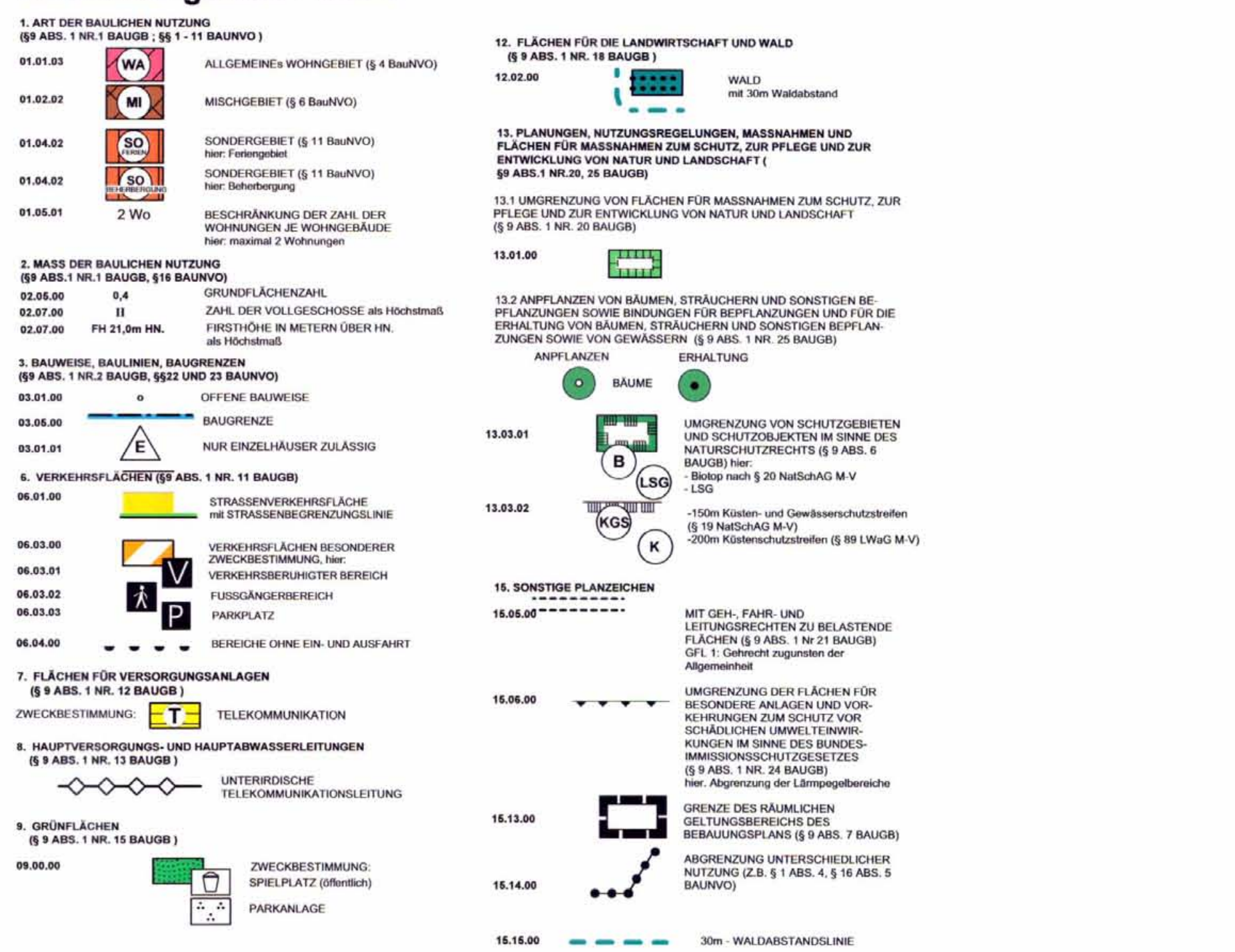
**III) Nachrichtliche Übernahmen (II.1, II.2) gem. § 8 (6) BauGB und Hinweise**  
**III.1) Bodenkundliche Maßnahmen gemäß DöSchG M-V**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DöSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche Maßnahmen 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 Bodenkundliche Maßnahmen bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

Maßstab 1:1000



**LEGENDE gemäß PlanZV**

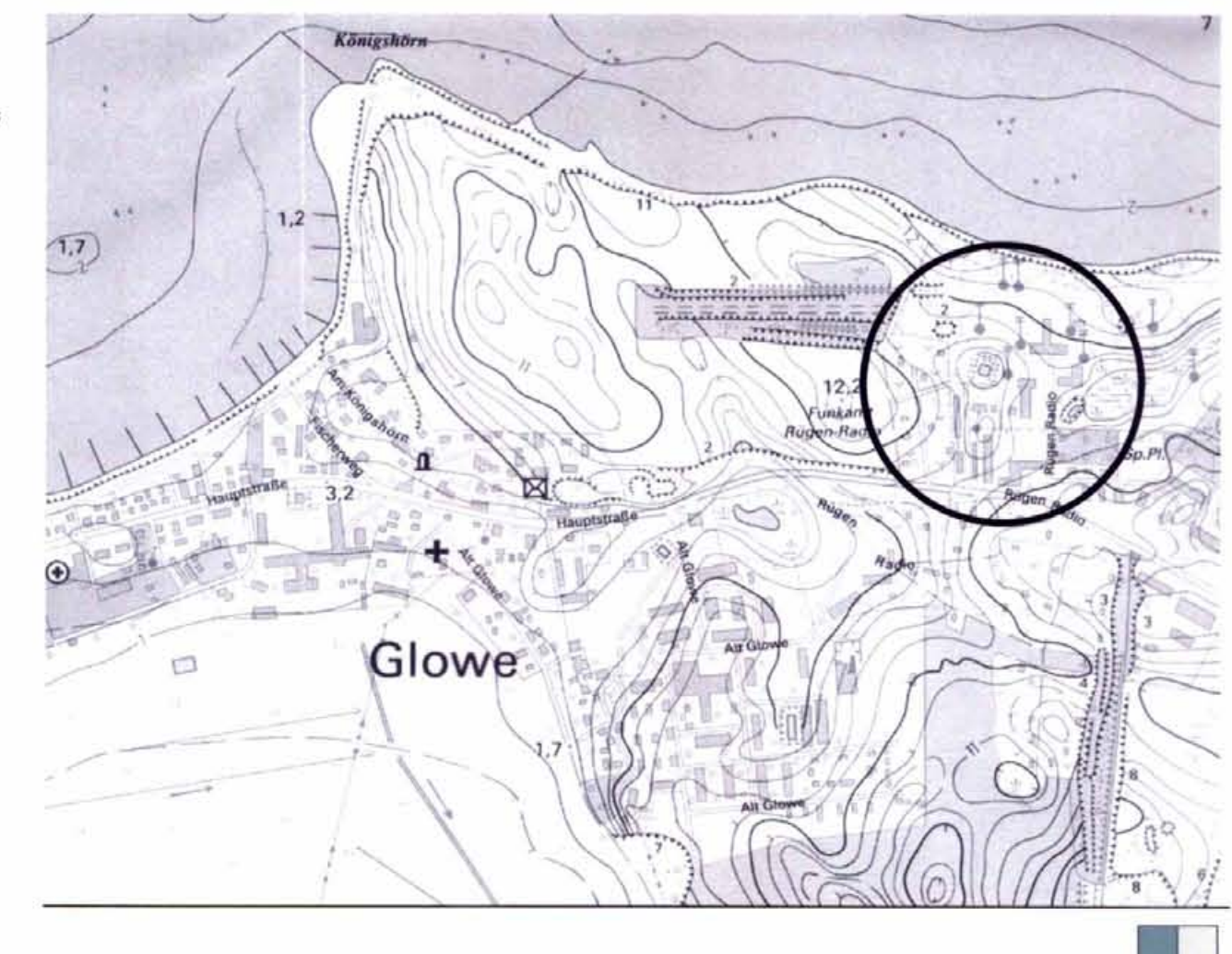


**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungs-tafel vom 17.12.2013 bis 7.1.2014 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden. Daher wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Anschreiben von 17.4.2014 durchgeführt. Träger öffentlicher Belange von der Änderung nicht betroffen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.12.2013 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 4.12.2013 bis 15.12.2013 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 14.5.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.5.2014 gebilligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB angeschrieben worden am 4.2.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und eine Untersuchung auf Flächen für Quartiere, Brutplätze und Reptilienvorkommen haben in der Zeit vom 27.2.2014 bis 28.3.2014 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.2.2014 bis 28.2.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und eine Untersuchung auf Flächen für Quartiere, Brutplätze und Reptilienvorkommen haben in der Zeit vom 27.2.2014 bis 28.3.2014 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.2.2014 bis 28.2.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wird hiermit genehmigt.
- Der Bebauungsplan sowie die Stellungnahme des Plan auf Dauer während der Dienststunden von Montag bis Freitag, 8.00 bis 16.00 Uhr, ortsüblich bekannt gemacht werden. 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 Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (siehe § 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 26.6.2014 in Kraft getreten.

**SATZUNG der Gemeinde Glow**

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 "Rügenradio" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.  
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.5.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 "Rügenradio", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raih hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Glow**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 29**  
**"Rügenradio"**  
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
**Satzungsfassung**  
 Fassung vom 10.11.2013, Stand 10.04.2014 Maßstab 1:1000