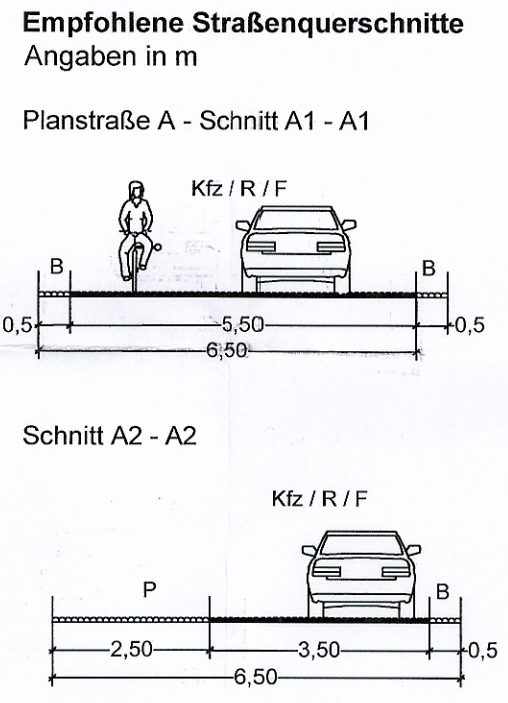
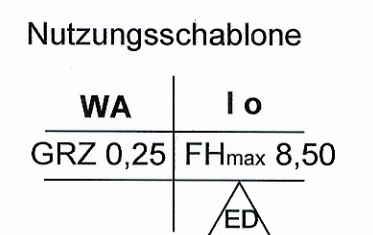


# SATZUNG DER GEMEINDE GLASIN über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung an der Dorfstraße Glasin"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Kfz= Kraftfahrzeuge  
R= Radfahrer  
F= Fußgänger  
B= Bankett  
P= Parken

**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (Plan ZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 1. Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise  
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen  
Verkehrsgrün, öffentlich  
Zäsurgrün, öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnr.  
vorhandene Geländehöhen in m über HN  
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
Bemaßung in m  
Gebäude künftig fortfallend  
Bäume künftig fortfallend  
Böschung  
Straßenquerschnitte

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- o Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa

**Flächen für Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (SVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung an der Dorfstraße Glasin“, umfassend die Flurstücke Flurstücke 79/8, 79/10, 79/11, 79/12, 104/2, 104/4 und 108/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Glasin, gelegen östlich des Dorfplatzes und der Dorfstraße sowie südlich des Wohngebietes Essigberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6, 4, 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.
  - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +1,05 m verändert werden (Ausnahme: s. Punkt 4). Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den Planstraßen A und B und der straßenseitigen Baugrenze.
  - Der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie deren Zufahrten und Stellplätzen für Müllbehälter muss zu den jeweiligen Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszulagen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.
- Flächen für Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen sind Abgrabungen bis zu einem Maß von 1,50 m zur Herstellung eines Planums für die Gebäudegrundfläche zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten. Die vorhandenen Unterstände sind zu entfernen. Die übrigen Flächen sind als naturnahe Wiese gestalten. Eine langjährige Aushagerung des Standortes hat durch eine zweimal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Dabei ist die erste Mahd erst nach dem 1. August durchzuführen.
  - Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Rasenfläche zu gestalten. Die Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen. Der vorhandene Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flachaufliegend sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
  - Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
  - Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
  - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Die Beseitigung von Gehäusen sowie Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März, außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehäusen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

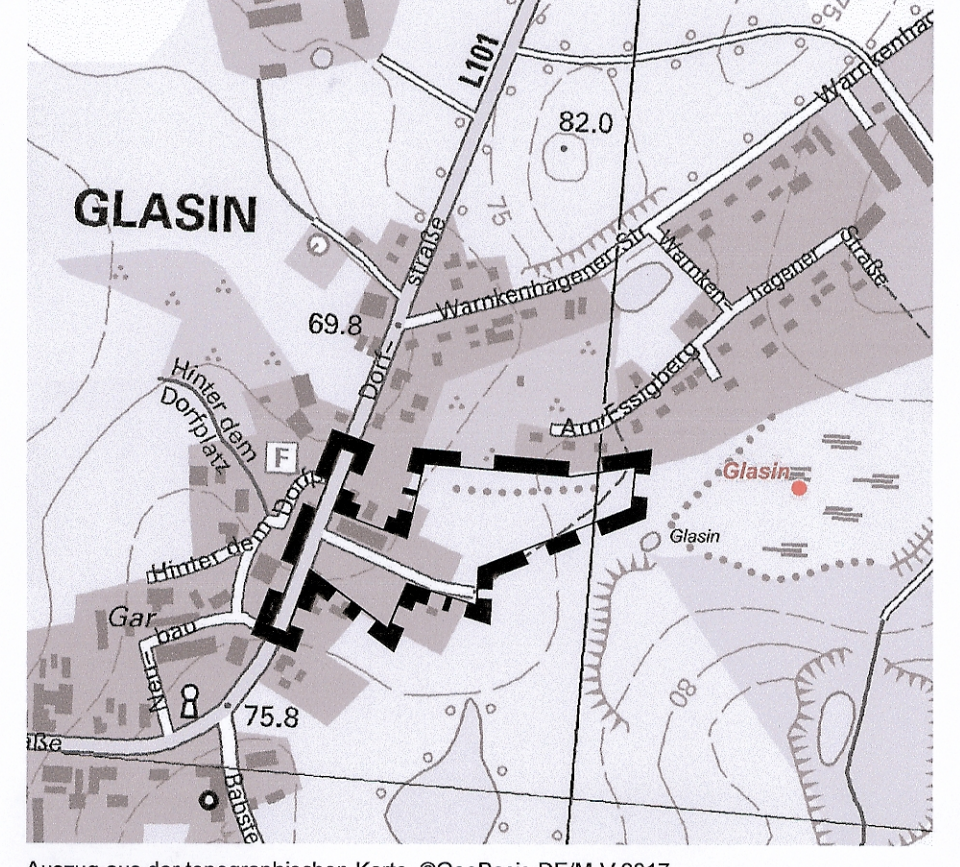
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Martin Hüfmann  
Dipl.-Geogr. Lars Fricke  
Über Holzbofen 17b  
23960 Wismar  
Tel. 03941 470040-0  
Fax 03941 470040-9  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel erfolgt.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und den Entwurf der Begründung dazu am ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Aushang an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche unwirrelevanten Informationen zur Verfügung stehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
den ..... (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit ..... Auflage und Hinweisen erteilt.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die mit der Genehmigung verbundene Auflage wurde erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung 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 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 ist am ..... in Kraft getreten.  
Gemeinde Glasin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



**GEMEINDE GLASIN**  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6  
"Wohnbebauung an der Dorfstraße Glasin"  
gelegen östlich des Dorfplatzes und der Dorfstraße sowie südlich des Wohngebietes Essigberg, umfassend die Flurstücke 79/8, 79/10, 79/11, 79/12, 104/2, 104/4 und 108/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Glasin.  
Vorentwurf  
Bearbeitungsstand 07.04.2017