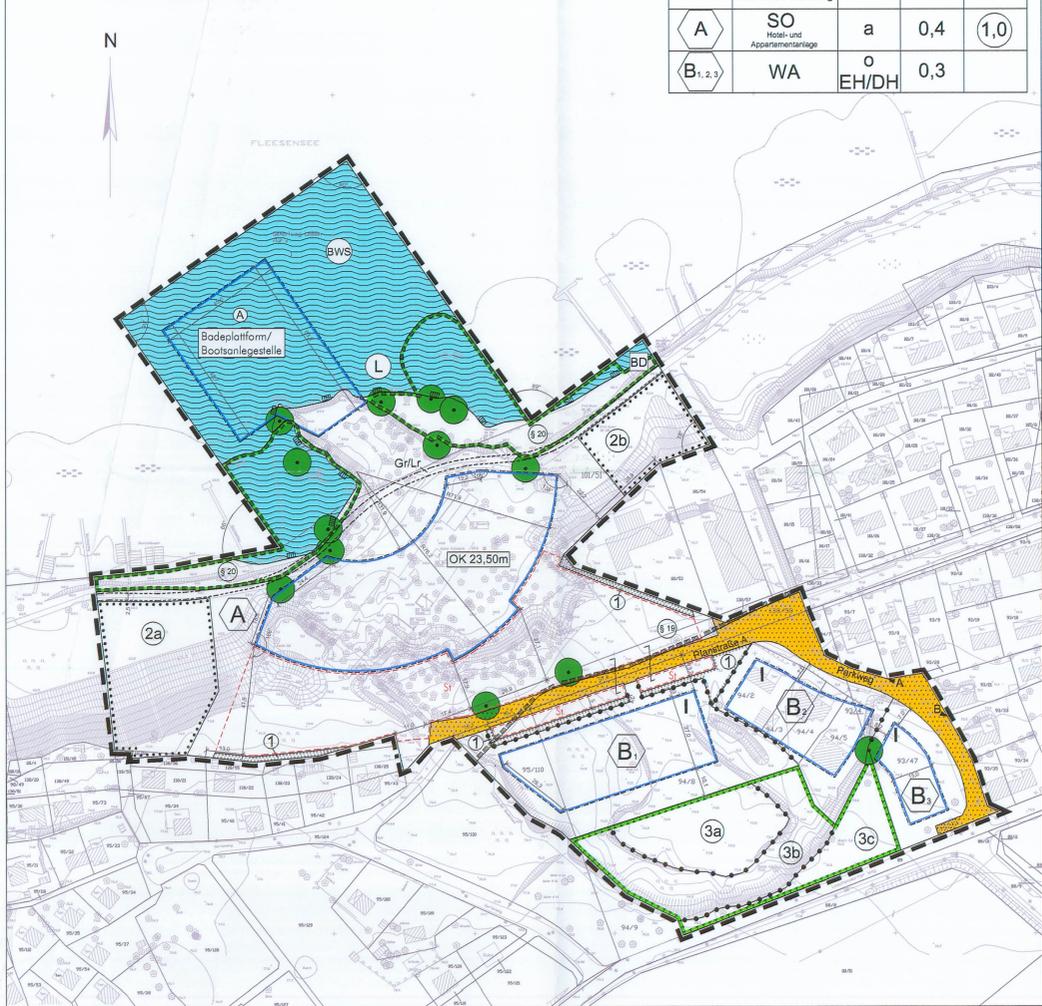


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

	<b>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG</b> (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
	<b>SONDERGEBIET HOTEL UND APPARTEMENTANLAGE</b> (§ 11 BauNVO)
	<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</b> (§ 4 BauNVO)
	<b>TEILGEBIETSBEZEICHNUNG</b> z.B. Teilgebiet A
	<b>FLÄCHENBEZEICHNUNG</b> z.B. Fläche A
	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. 1 (höchstens)
	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,3
	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b> (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ 1,0
	<b>HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§§ 16 und 18 BauNVO) z.B. 23,50 m über festgelegten Höhenbezugspunkt von 64,00 m über NN
	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	<b>OFFENE BAUWEISE</b> (§ 22 Abs. 4 BauNVO) <b>EINZEL- UND DOPPELHÄUSER</b> (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	<b>ABWEICHENDE BAUWEISE</b> (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	<b>STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE</b>

	<b>WASSERFLÄCHEN</b> (§§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	<b>FLÄCHENBEZEICHNUNG</b> z.B. Fläche 3a
	<b>ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> <b>FLÄCHENBEZEICHNUNG</b> z.B. Fläche 1
	<b>ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> <b>FLÄCHENBEZEICHNUNG</b> z.B. Fläche 2a
	<b>ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN</b>
	<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	<b>GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER</b>
	<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	<b>STELLPLÄTZE</b>
	<b>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>
	<b>ZUORDNUNG VON FLÄCHEN</b>
	<b>FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN</b>
	<b>VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN</b>
	<b>HÖHENPUNKT</b>
	<b>VORHANDENE BÖSCHUNGEN</b>
	<b>VORHANDENE BÄUME</b>

	<b>100m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN</b> (§ 19 LNatG M-V)
	<b>GESCHÜTZTES BIOTOP</b> (§ 20 LNatG M-V)
	<b>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "MECKLENBURGER GROSSEENLAND"</b>
	<b>BUNDESWASSERSTRASSE</b>
	<b>BODENDKMAL</b>

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Sondergebiet Hotel- und Appartamentanlage sind folgende Anlagen zulässig:  
- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotelbetrieb einschließlich Weinlesebetrieb dienen;  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;  
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsangehörige;  
- Anlagen für kulturelle Zwecke;  
- den Hotelbetrieb ergänzende nicht störende Dienstleistungsgewerbe, z.B. Friseur- und Kosmetiksalon;  
- Anlagen, die der Strandnutzung dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Innerhalb der Fläche A (Badeplattform/Bootsanlegestelle) ist die Errichtung einer Badeplattform mit einer Grundfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> einschließlich Anlegemöglichkeiten für Segelboote, Motorboote, Ruder- und Paddelboote sowie Kanus zulässig. Auf der Plattform ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von maximal 16 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe des Gebäudes ist maximal 3,5 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Oberkante des Gebäudes über den festgesetzten Höhenbezugspunkt von 64,00 m über NN festgesetzt. Die zulässige Oberkante gilt nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungs- und Kälteanlagen sowie Aufzugsaufbauten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Sondergebiet Hotel- und Appartamentanlage sind Gebäude mit abweichender Bauweise zulässig; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Im Sondergebiet Hotel- und Appartamentanlage ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe u. ä.) um bis zu 3,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Innerhalb des Sondergebietes Hotel- und Appartamentanlage sind Zufahrten, Parkbänke, -decks und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplatzanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen sind alle Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Stellplätze auf Parkdecks und Parkbänken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die Fläche Gr/Lr ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbau oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/18 cm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen Nr.1 ist mit Ausnahme der notwendiger Aus- und Zufahrten je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.2a und Nr. 2b sind bezogen auf die jeweilige Gesamtfläche bestehende Einzelbäume in einem Umfang von mindestens einem Baum je 50 m<sup>2</sup> zu erhalten. Innerhalb der Fläche Nr. 2a ist die Errichtung einer unterirdischen baulichen Anlage (Fledermauserschutzquartier) im Umfang von bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Flächen Nr. 3a und Nr. 3c sind zusätzlich 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf einer Gesamtfläche von 1.050m<sup>2</sup> Strauchgruppen (Mindesthöhe von 60/80 cm gemäß Pflanzliste) mit einer Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Nach Ausfall des Bestandes innerhalb der Fläche Nr. 3b ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> der jeweiligen Bestandslücke mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist das auf den Dachflächen sowie auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Straße "Parkweg" sind zwischen den Punkten A und B zwei hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch gleichartige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

**PFLANZLISTE**

<b>Bäume:</b> Laubbäume Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Pinus sylvestris Prunus avium Prunus padus Quercus petraea Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos	<b>Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle Hänge-Birke Hainbuche Rot-Buche Gemeine Esche Waldkiefer Vogel-Kirsche Traubenkirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde</b>
<b>Obstbäume</b> Malus domestica Malus sylvestris Prunus avium Prunus vulgaris Prunus domestica Pyrus communis Sorbus torminalis	<b>Kultur-Apfel Holz-Apfel Süß-Kirsche Sauer-Kirsche Kultur-Pflaume Kultur-Blime Elsbeere</b>
<b>Sträucher:</b> Cornus sanguinea Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Rosa canina Rosa corymbifera Rosa pimpinellifolia Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus nigra Viburnum opulus	<b>Blutroter Hartriegel Gemeine Hasel Eingriffeliger Weißdorn Liguster Rote Heckenkirsche Schliehe Kreuzdorn Faulbaum Hunds-Rose Hecken-Rose Dünen-Rose Weinrose Sal-Weide Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball</b>

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**  
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAuO M-V)

- 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit mindestens 40° und maximal 45° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, wie Eingangsbüroberdachung, Erker und Gauben.
- HINWEISE**
- 1. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V), wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 1 und 2 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V geahndet werden.
- 2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale sicher zu stellen. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12f.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Sollten während den Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12f) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 3. ALTLASTEN**  
Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist dem Antragsteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 1994 (BGBl. I S. 2771) in Verbindung mit § 24 Abs. 2 AbfAG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

**GESETZE UND VERORDNUNGEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. S. 2850/2852).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBAuO M-V) i.d.F. vom 06. Mai 1988 (GVObI. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVObI. M-V S. 690).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. Jg. 2002 Teil Nr. 22, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 v vom 25.11.2003, (I 2304).
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern** (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5) i.d.F. vom 22. Oktober 2002 (GVObI. M-V 2003, S.1).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 05. September 2001 (BGBl. I Nr. 48, S. 2350) zuletzt geändert vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193).
- Gesetz zur Umsetzung der UVG-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz - LURMLUG M-V) vom 09. August 2002 (GS MV- Gl Nr. 2129 - 6)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. S. 2850/2852) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 6. Mai 1988 (GVObI. M-V S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVObI. M-V S. 690), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin den Bebauungsplan Nr. 11 "Seehotel Untergöhren", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

**VERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin vom 24.02.2005 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Planauslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den 17.02.05

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 24.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 24.02.2005 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2005 bis einschließlich 03.03.2005 öffentlich ausgelegen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 24.02.2005 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 24.02.2005 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2005 gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.02.2005 mit Maßgaben/Auflagen vom ..... erteilt.

Den Maßgaben/Auflagen wurde durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Göhren-Lebbin am ..... beigestimmt.

Mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... wurde die Erfüllung der Maßgaben/Auflagen bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

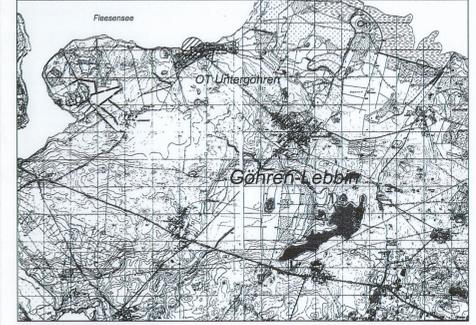
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Malchow-Land Jahrgang Nr. 24 vom 23.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Gemeinde Göhren-Lebbin  
Bebauungsplan Nr. 11  
'Seehotel Untergöhren'



**Landschaftsplanung:**  
STEFAN WALLMANN  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Schönfließer Str. 84 · 16548 Glienicke (Nb.) · Fon 033056-94520 · Fax 033056-94540

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Str. 37 · D-10711 Berlin  
www.p4berlin.de · e-mail: p4@p4berlin.de  
Tel. 030/8968080 · Fax 030/8916868 · 08.06.04.

BERLIN

**Gemeinde Göhren-Lebbin Bebauungsplan Nr. 11 "Seehotel Untergöhren" - M. 1 : 2.000**

**Teil A: Planzeichnung**

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
A	SO Hotel- und Apparتمانanlage	a	0,4	1,0
B	WA	EH/DH	0,3	



**Teil A: Planzeichenerklärung**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SONDERGEBIET HOTEL UND APPARTEMANTANLAGE** (§ 11 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
- TEILGEBIETSBEZEICHNUNG** z.B. Teilgebiet A
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. 1 (Dreigeschoß)
- GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,3
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GFZ 1,0
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§§ 16 und 18 BauNVO) z.B. 23,50 m über festgelegten Höhenbezugspunkt von 64,00 m
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- EINZEL- UND DOPPELHÄUSER** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE**
- WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN**
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN**
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER**
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZANLAGEN**
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- HÖHENPUNKT**
- VORHANDENE BÖSCHUNGEN**
- VORHANDENE BÄUME**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 100m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN** (§ 19 LNatSchG-M-V)
- GESCHÜTZTES BIOTOP** (§ 20 LNatSchG-M-V)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "MECKLENBURGER GROSSEENLAND"**
- BUNDESWASSERSTRASSE**

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Sondergebiet Hotel- und Appartamentanlage sind folgende Anlagen zulässig:
  - Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotelbetrieb einschließlich Wellnessbereich dienen;
  - Betriebe des Betriebsunternehmens sowie Schank- und Speisewirtschaften;
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsangehörige;
  - Anlagen für kulturelle Zwecke;
  - den Hotelbetrieb ergänzende nicht störende Dienstleistungsgewerbe, z.B. Friseur- und Kosmetiksalon.
- Innerhalb der Fläche A ist die Errichtung einer Badeplattform mit einer Grundfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> einschließlich Anliegemöglichkeiten für Segelboote, Motorboote, Ruder- und Paddelboote sowie Kanus zulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Oberkante des Geländes über den festgesetzten Höhenbezugspunkt von 64,00 m festgesetzt. Die zulässige Oberkante gilt nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsschne, Lüftungs- und Kälteanlagen, sowie Aufzugsaufbauten.
- Im Sondergebiet Hotel- und Appartamentanlage sind Gebäude mit abweichender Bauweise zulässig; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Im Sondergebiet Hotel- und Appartamentanlage ist die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauten (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen u. ä.) um bis zu 3,00 m zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes Hotel- und Appartamentanlage sind Zufahrten, Parkbänken, -decks und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.
- Innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen sind alle 4 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Stellplätze auf den Parkdecks und Parkbänken.
- Die Fläche GrLr ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbau oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Auf die erforderliche Anzahl von Baumpflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen Nr.1 ist je 1 qm ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80 - 100 cm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.2 sind bezogen auf die jeweilige Gesamtfläche bestehende Einzelbäume in einem Umfang von mindestens einem Baum je 50 m<sup>2</sup> zu erhalten. Fußwege sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen: Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der nicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. 50 % der nicht bewachsenen Flächen sind dem mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 - 80 cm gesetzt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**PFLANZLISTE**

<b>Bäume:</b>	
Laubbäume	Feld-Ahorn
Acer campestre	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Rol-Buche
Fagus sylvatica	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Waldkiefer
Pinus sylvestris	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Traubenkirsche
Prunus padus	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Silber-Eiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	
<b>Obstbäume</b>	
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Cerasus avium	Süß-Kirsche
Cerasus vulgaris	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Platane
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbäume
<b>Sträucher:</b>	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eucynon europaea	Pflaumenblüchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa purpurea	Dünen-Rose
Rosa rugosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAuO-M-V)

**1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit mindestens 40° und maximal 45° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, wie Eingangstürendächer, Erker und Gauben. Flachdächer sind unzulässig.

**HINWEISE**

**1. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
 Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Mecklenburgischen Bauordnung (LBAuO-M-V), wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsgesetzlichen Vorschriften Nr. 1 und 2 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO-M-V geahndet werden.

**2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**  
 Sollten während den Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 120) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter oder Baufragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

**3. ALTLASTEN**  
 Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist dem Antragsteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermüdung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 1994 (BGBl. I S. 2771) in Verbindung mit § 24 Abs. 2 BImSchG-M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

**GESETZE UND VERORDNUNGEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2144, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) i.d.F. vom 06. Mai 1998 (GVOBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. Jg. 2002 Teil I Nr. 22, S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 167 V vom 25.11.2003, I 2304).
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft in Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNaSchG-M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), i.d.F. vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I Nr. 48, S. 2350) zuletzt geändert vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin den Bebauungsplan Nr. 11 "Seehotel Untergöhren", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

**VERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin vom ..... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Planauslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

den ..... (ÖBVI)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom ..... zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Maßgaben/Auflagen vom ..... erteilt.

Den Maßgaben/Auflagen wurde durch Beschluss der Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Göhren-Lebbin am ..... beigestimmt.

Mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... wurde die Erfüllung der Maßgaben/Auflagen bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

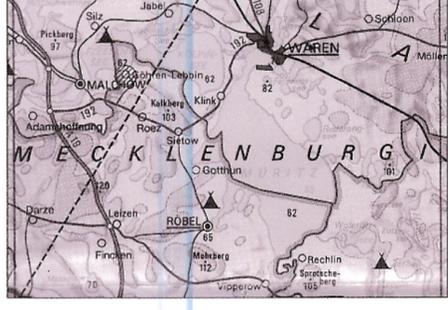
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Malchow-Land Jahrgang ..... Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) (Amtdirektor)

**Gemeinde Göhren-Lebbin  
 Bebauungsplan Nr. 11  
 'Seehotel Untergöhren'  
 Entwurf M. 1: 2.000**



**STEFAN WALLMANN**  
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
 Schönfließer Str. 84 · 16548 Gierlicke (Nb.) · Fon 033056-94520 · Fax 033056-94540

**planungsgruppe 4**  
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
 Joachim-Friedrich-Straße 37 · D-10711 Berlin  
 www.p4berlin.de · e-mail: p4@p4berlin.de  
 Tel. 8968080 Fax 8916868 · 24.03.04