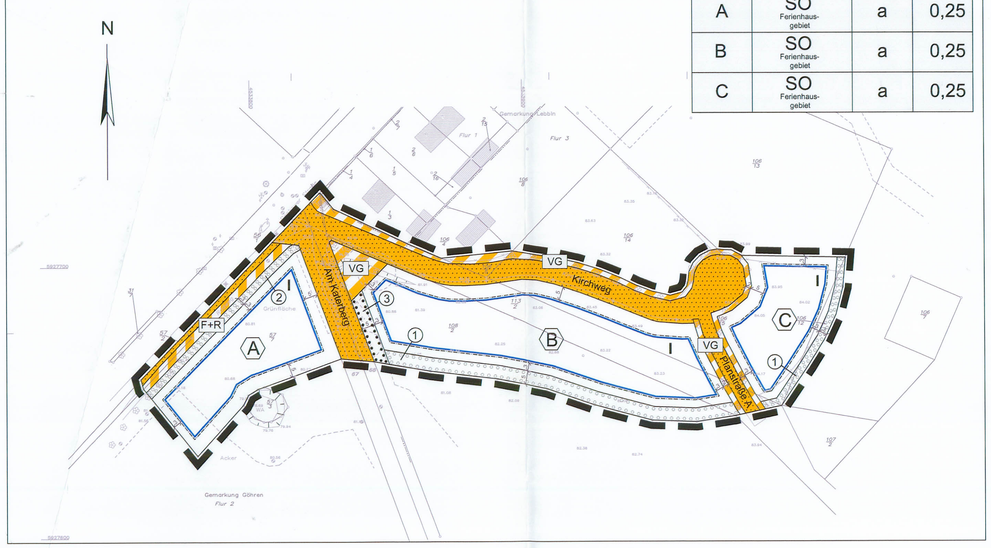
Gemeinde Göhren-Lebbin
Bebauungsplan Nr. 13 "Landhäuser am Katerberg"

M. 1 : 1.000

Teil A: Planzeichnung

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
A	SO Ferienhaus-gebiet	a	0,25
B	SO Ferienhaus-gebiet	a	0,25
C	SO Ferienhaus-gebiet	a	0,25



Planzeichenerklärung

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Ferienhaus-gebiet — **SONDERGEBIET** (§ 10 BauNVO), z.B. Ferienhausgebiet

A — **TEILGEBIETSBEZEICHNUNG,** z.B. Teilgebiet A

I — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. I (höchstens)

0,25 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,25

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

F+R — **FUSSWEG + RADWEG**

VG — **VERKEHRSGRÜN**

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1 — **z.B. Fläche 1**

FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

3 — **z.B. Fläche 3**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GR=93 — **FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHUNGEN**

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

76.2 — **HÖHENPUNKT**

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

VORHANDENE BÄUME

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B und C) dient zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

2. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) in den Teilgebieten A, B und C wird als zulässige Firsthöhe über der gewachsenen Geländeoberfläche wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	SO
zulässige Firsthöhe (m)	9,0

3. Innerhalb des Sondergbiets Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B und C) ist die Errichtung von Terrassen am Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 zulässig. Die Fläche einer Terrasse darf pro Fereinwohnung max. 25 m² beitragen. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 100 von Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5. In der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

6. In den Teilgebieten A, B und C ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,00 m zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

7. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" sind als Wiesen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen ist pro angrenzendem Grundstück eine Zufahrt von 3 m Breite zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

8. Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

9. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B und C) ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 11 und 12 können angerechnet werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

10. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen (Fläche 1) ist je angefangene 50 qm Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen; je 1 qm ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

11. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen (Fläche 2) ist je angefangene 50 qm Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich Tilia cordata. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen; je 1 qm ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Grundstückszufahrten sind zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

12. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Fläche 3) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und nach Abgang durch Laubbaumarten der Pflanzliste mit dem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu ersetzen. Grundstückszufahrten sind zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

13. Innerhalb der Verkehrsfläche „Am Katerberg" ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und nach Ausfall durch Tilia cordata mit dem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

14. Innerhalb der Verkehrsflächen „Kirchweg" und „Planstraße A" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und nach Abgang durch Tilia cordata mit dem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu ersetzen. Innerhalb der Verkehrsfläche „Kirchweg" sind auf der südlichen Straßenseite in einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 15 m Tilia cordata mit dem Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

PFLANZLISTE

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume

Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hecken- und Strauchpflanzen

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	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
In dem Sondergebiet Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B und C) sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit mindestens 30° und maximal 55° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, wie Eingangsüberdachung, 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 bauordnungsrechtliche Vorschrift Nr. 1 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. 12ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. ALTLASTEN
Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist dem Antragssteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - 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 AbfAlG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S 1817, 1824)

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Mecklenburgische Bauordnung (LBauO M-V) i.d.F. vom 06. Mai 1998 (GVOBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (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. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I Nr. 48, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. 1359, 1380)

Gesetz zur Umsetzung der UVG-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz - LUmwRLUG M-V) vom 09. August 2002 (GS MV- Gl Nr. 2129 - 6)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S 1817, 1824) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin den Bebauungsplan Nr. 13 "Landhäuser am Katerberg", 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 06.07.06 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

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

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Planauslegung vom 17.07.05 bis zum 31.07.06 durchgeführt worden.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 31.12.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Malchow, den 05.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... Unterschrift des Katasteramtes bzw. ÖbVI

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 15.11.05 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 11/05 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.12.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.06 bis einschließlich 06.02.06 öffentlich ausgelegen.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.06.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 06/06 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.06.06 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.06 gebilligt.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

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

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

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

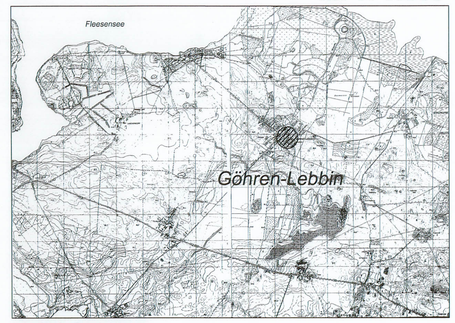
Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

~~Die Erteilung der Genehmigung~~ der Beschluss 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 Jahrgang 12 Nr. 14 vom 10.07.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Göhren-Lebbin, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister) ..... (Amtsdirektor)

Gemeinde Göhren-Lebbin
Bebauungsplan Nr. 13
'Landhäuser am Katerberg'

M. 1: 1.000

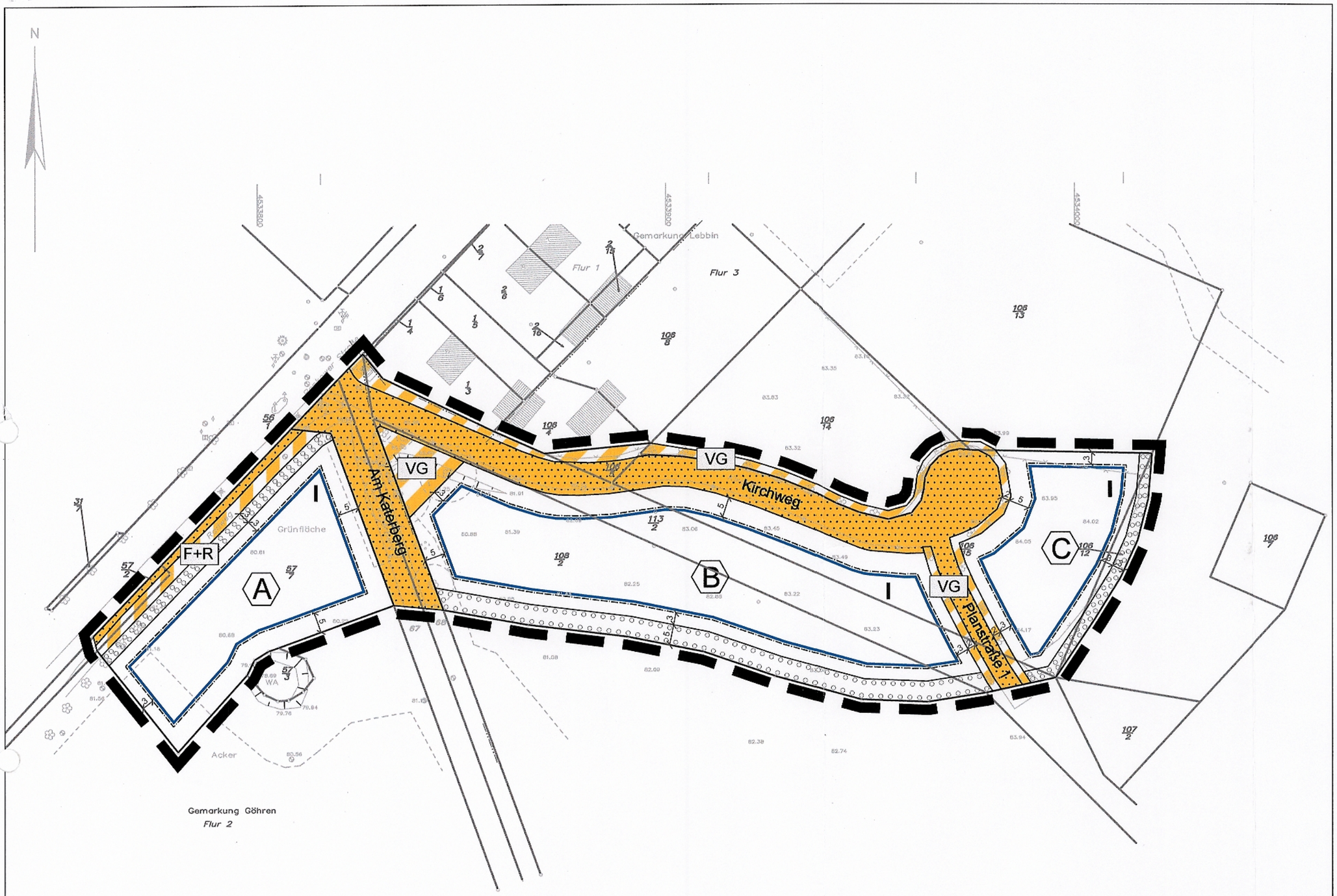


Landschaftsplanung:

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 -Straße 37 D-10711 Berlin
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868

06/2006

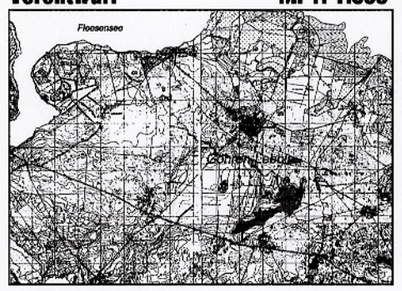


Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
A	SO Ferienhaus-gebiet	a	0,25
B	SO Ferienhaus-gebiet	a	0,25
C	SO Ferienhaus-gebiet	a	0,25

Gemeinde Göhren-Lebbin

Bebauungsplan Nr. 13
'Landhäuser am Katerberg'

Vorentwurf **M. 1: 1.000**



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 -Straße 37 D-10711 Berlin
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 8966080 Fax 8916668