

Gemeinde Göhren-Lebbin Bebauungsplan Nr. 12 "Landhäuser am Adlerhorst"

M. 1 : 1.000

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung details: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Art und Mass der baulichen Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Sondergebiet, Teilgebietsbezeichnung, Zahl der Vollgeschosse, Zulässige Grundflächenzahl, Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Strassenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fussweg + Radweg, Grünflächen, Öffentliche Grünfläche, Naturnahe Parkanlage, Parkanlage.

Planzeichenerklärung details: Private Grünfläche, Parkanlage, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten der Allgemeinheit, Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Regelungen getroffenen Festsetzungen, Geschütztes Bodendenkmal (Hügelgrab), Sonstige Darstellungen, Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen, Vorhandene bauliche Anlagen, Höhenpunkt, Vorhandene Böschungen, Vorhandene Bäume.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Das Sondergebiet Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B, C, D, E, E1 und F) dient zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Innerhalb des Teilgebietes D sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen (Kiosk, Verwaltung) allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)
 - Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) in den Teilgebieten A, B, C, D, E, E1 und F wird als zulässige Firsthöhe über der gewachsenen Geländeoberfläche wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
A	SO Ferienhausgebiet	a	0,25
B	SO Ferienhausgebiet	a	0,25
C	SO Ferienhausgebiet	a	0,25
D	SO Ferienhausgebiet	a	0,25
E	SO Ferienhausgebiet	a	0,25
E1	SO Ferienhausgebiet	a	0,3
F	SO Ferienhausgebiet	a	0,25

Teilgebiet	SO
zulässige Firsthöhe (m)	9,0

- Innerhalb des Sondergebiets Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B, C, D, E und F) ist für die Errichtung von Terrassen am Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 zulässig. Die Fläche einer Terrasse darf pro Ferienwohnung max. 25 m² betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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)
- In der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In den Teilgebieten A, B, C, D, E, E1 und F 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)
- 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)
- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B, C, D, E, E1 und F) ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau 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 der textlichen Festsetzung Nr. 9 können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 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 sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE PARKANLAGE" ist zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Gehölzliste zu bepflanzen, wobei je 50 qm dieser Gehölzpflanzfläche mindestens ein Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm in die Pflanzung zu integrieren ist. Die restlichen Flächen der Gehölzpflanzfläche sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 qm ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt wird. In der öffentlichen Grünfläche sind auf 50 % der Fläche Langgrassesien, Hochstaudenfluren und Wildkrautbestände anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Verkehrsfläche „Am Burgwall“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Baumbestand ist mit Tilia cordata mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in einem Abstand von mindestens 10 bis höchstens 15 m zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Innerhalb der Verkehrsfläche „Straße nach Wendhof“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Baumbestand ist mit Tilia cordata mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in einem Abstand von mindestens 10 bis höchstens 15 m zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Innerhalb der Verkehrsfläche „Am Adlerhorst“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und nach Abgang durch Tilia cordata mit dem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Fläche 2) 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)

PFLANZLISTE			
Laubbäume		Hecken- und Strauchpflanzen	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Euonymus europaea	Pfeffenhütchen
Betula pendula	Hänge-Birke	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus avium	Süß-Kirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Obstbäume			
Malus domestica	Kultur-Äpfel		
Malus sylvestris	Holz-Äpfel		
Prunus avium	Süß-Kirsche		
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche		
Prunus domestica	Kultur-Pflaume		
Pyrus communis	Kultur-Birne		
Sorbus torminalis	Elsbeere		

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet (Teilgebiete A, B, C, D, E, E1 und F) sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit mindestens 30° und maximal 45° 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 BODENFUND
- Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich ein teilweise erhaltenes bronzezeitliches Hügelgrab, das als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist. Das Bodendenkmal einschließlich der Abstandsfläche darf nicht verändert werden, insbesondere nicht durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Anpflanzungen oder die Errichtung von Nebenanlagen.

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. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.). 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. 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 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 AbfAlG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

5. ALLEIENSCHUTZ
- Die Bäume entlang der Wendhofer Straße, der Straße Am Burgwall und der Straße nach Wendhof unterliegen dem Alleienschutz gemäß § 27 LNatG M-V. Notwendige Baumfällungen oder sonstige Beeinträchtigungen, z.B. durch Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, sind beim Landrat als untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

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 (Planzeichenvorschrift 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 (GVBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. 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 (Landesnatschutzgesetz LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. 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 - LUMVRUG M-V) vom 09. August 2002 (GS MV- GI 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 (GVBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin den Bebauungsplan Nr. 12 "Landhäuser am Adlerhorst", 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 06.07.2006, eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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 23.07.2006 bis zum 31.07.2006 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 lagerichte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichte Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Malchow, 06.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift des Katasteramtes bzw. ObVI

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 23.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 23.07.2006 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2006 bis einschließlich 06.08.2006 öffentlich ausgelegt.

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

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 06.06.2006 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 23.06.2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.06.2006 gebilligt.

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

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)

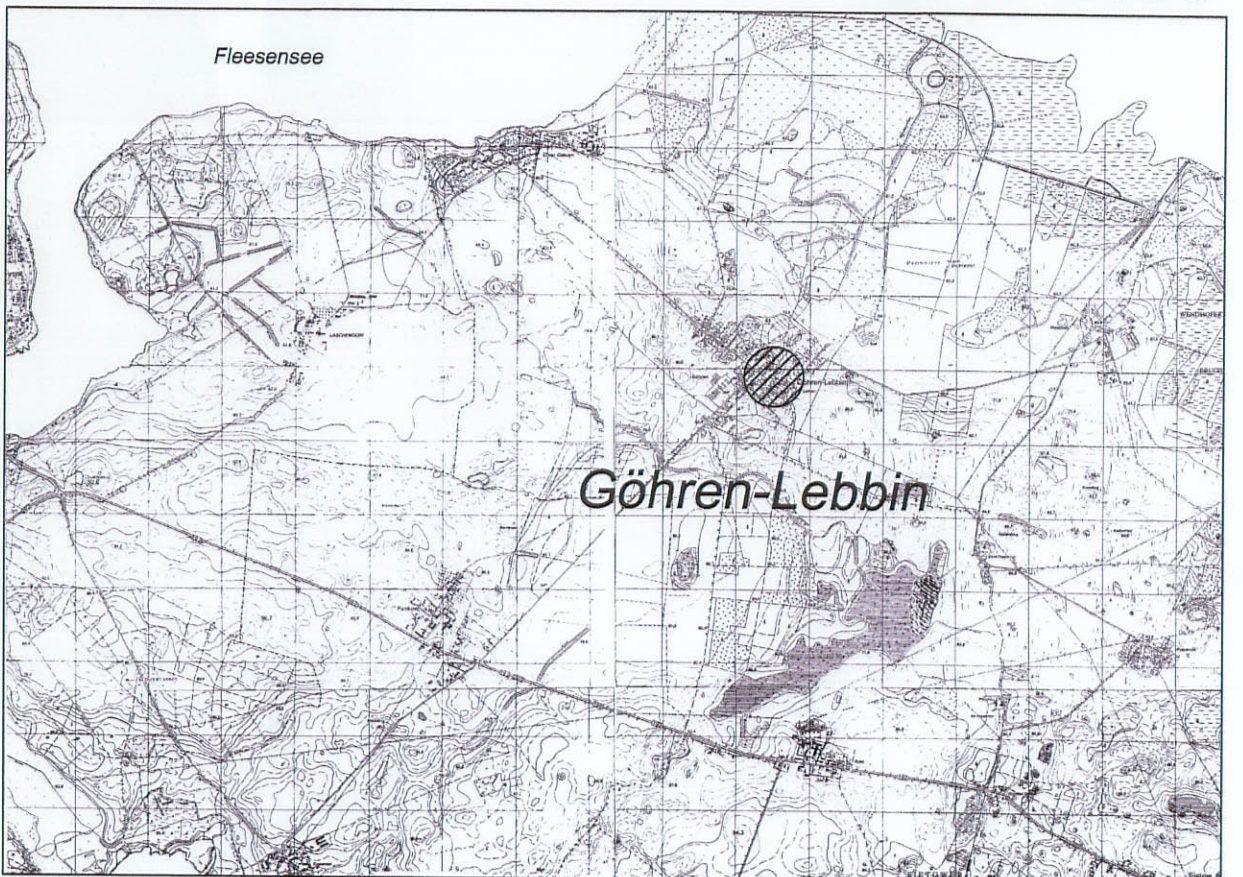
Der Beschluss der Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Malchow Jahrgang 22, Nr. 14 vom 20.07.2006 ortsüblich 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)

Gemeinde Göhren-Lebbin Bebauungsplan Nr. 12 'Landhäuser am Adlerhorst'

M. 1: 1.000



Landschaftsplanung:

STEFAN WALLMANN Freier Landschaftsarchitekt BDLA Schönlaffer Str. 84 · 16548 Cilenicke (Nb.) · Fon 030356-94520 · Fax 030356-94540

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. 030/8968090 Fax 030/8916868