

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, hier: „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE)

Das GEE „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Betriebsstätten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

- a) Zulässig sind (§ 1 (5, 9) BauNVO):
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten,
  - nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

c) Unzulässig sind (§ 1 (5, 6) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe.

#### I.1.2) Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI)

Das MI dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- a) Abweichend von § 6 BauNVO sind im MI1 und MI2 unzulässig (§ 1 (5, 6) BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
  - Vergnügungsstätten,
  - Gartenbaubetriebe.

b) Im MI2 sind darüber hinaus unzulässig (§ 1 (4) BauNVO):

- Wohngebäude und Wohnungen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

#### I.1.3) Gebäudehöhe

Die festgesetzte Firsthöhe darf um bis zu 2,0 m mit technisch bedingten Anlagen (z.B. Kaminen, Aufzugsüberfahrten) überschritten werden.

I.1.4) Ausnahmen / Überschreitungen

a) Überschreitung nach § 19(4) BauNVO

Im MI 1 ist eine Überschreitung nach § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, sofern die über das regulär zulässige Maß (GRZ 0,6) hinausgehende Versiegelung wasserdurchlässig ausgeführt ist (z.B. Rasenrittersteine, Fugenpflaster, Schotterrassen).

b) Ausnahme Anzahl Vollgeschosse (§ 16(6) BauNVO)

Ausnahmsweise kann ein zusätzliches Vollgeschoss als Staffageschoss zugelassen werden, sofern dessen Grundfläche max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt, dessen Außenwände auf mind. 70% der Außenwandlänge um mind. 1,2 m zurückspringen und eine Wandhöhe von 9,0 m nicht überschritten wird.

### I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, allgemein zugelassen. Ausgenommen hiervon ist ein Bereich innerhalb eines Abstands von 2,0 m Entfernung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

### I.3) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

I.3.1) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flst. 640/48 und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### II.1) Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)

Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wurde. Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 5 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Werden bei Erdarbeiten sonstige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen 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 Bauauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### II.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

#### II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

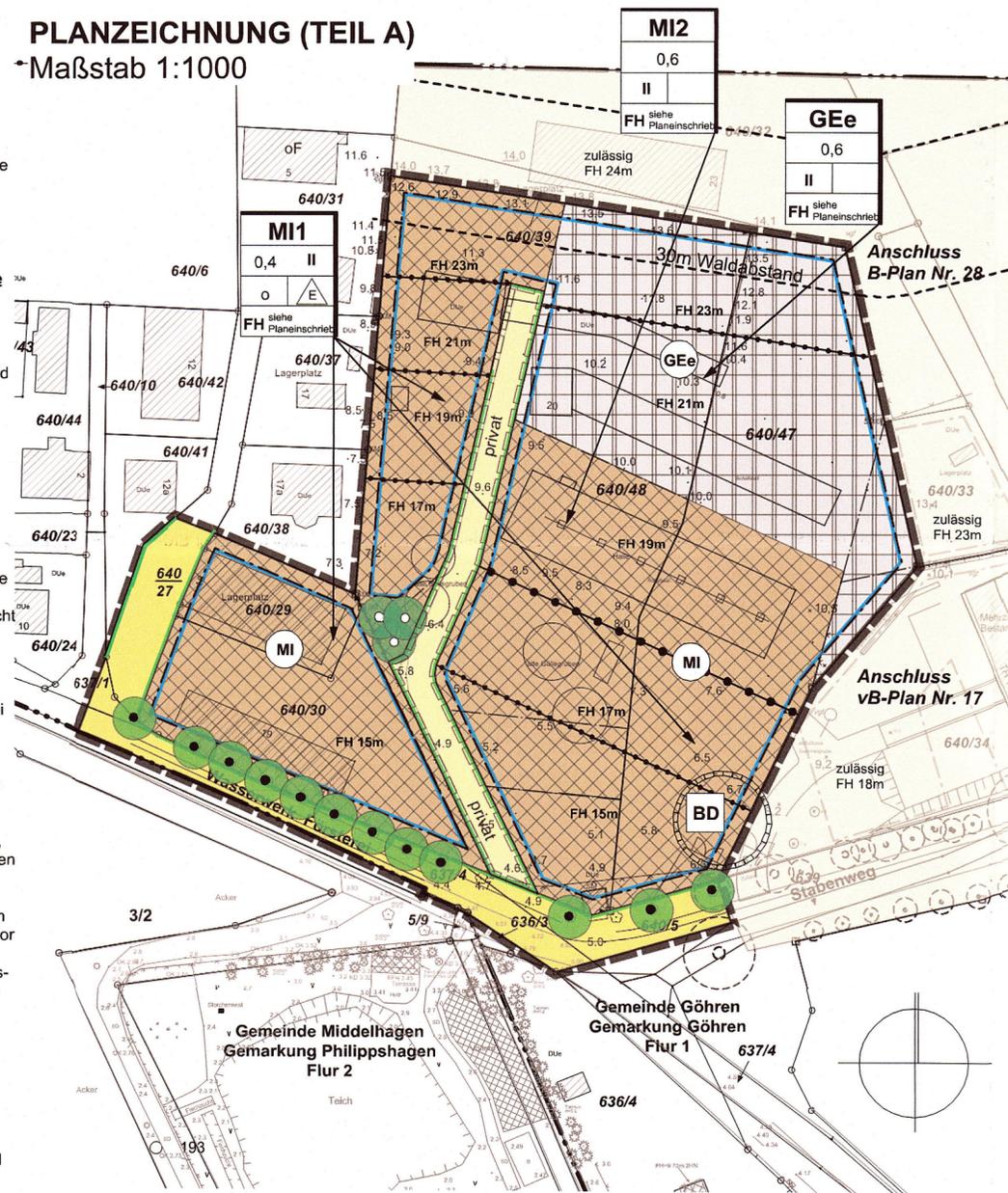
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### II.4) Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV

Alle Baumaßnahmen, die im 30 m-Waldabstand geplant sind, sind nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Rügen, zulässig.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 27 "Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei" 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHEN

gem. PlanZV

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GEE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) hier: eingeschränktes Gewerbegebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl  
FH 21m HN Firsthöhe in Meter über HN als Höchstmaß  
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privat Straßenverkehrsfläche (öffentlich / privat) mit Strassenbegrenzungslinie

### STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal)

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o Baum Erhaltung

### SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche eines Baugebiets (§ 1 (4) BauNVO)

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.05.2017, bekannt gemacht durch Aushang vom 12.09.2017 bis 29.09.2017.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist durch öffentliche Information über die Planung am ..... durchgeführt worden.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 07.09.2017 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 02.10.2017 bis zum 10.11.2017 in der Kurverwaltung Göhren während folgender Zeiten montags bis freitags 9.00 bis 18.00 Uhr und samstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Zudem standen die Unterlagen unter [www.amt-moenchgut-granitz.de](http://www.amt-moenchgut-granitz.de) zur Verfügung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.09.2017 bis 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2017 geprüft.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 21.12.2017 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 21.12.2017 ObVI Krawutschke

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 13.12.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

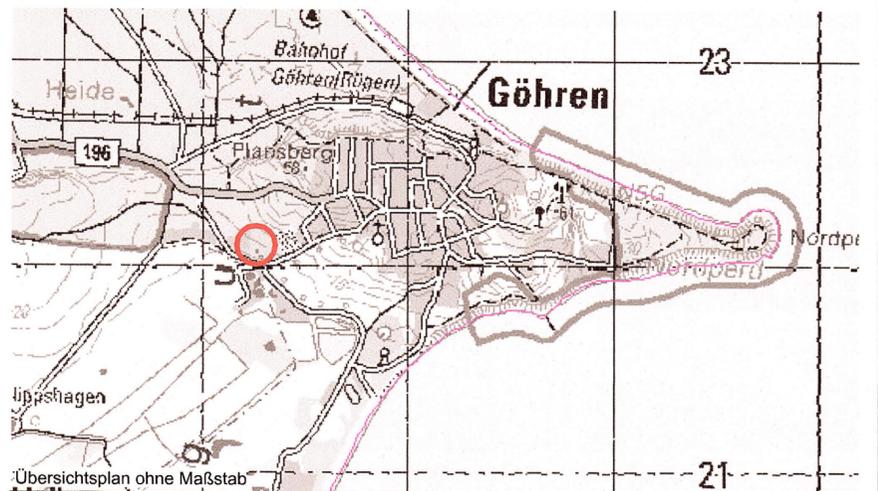
Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Göhren, den 21.12.2017 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.12.2017 bis zum 09.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 09.01.2018 in Kraft getreten.

Göhren, den 10.01.2018 Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Ostseebad Göhren

### Bebauungsplan

## Nr. 27

## "Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

### Satzungsfassung

Fassung vom 17.02.2017, Stand 17.11.2017

Maßstab 1:1000