

Gemeinde Göhren-Lebbin
Bebauungsplan Nr. 18 „Scheunenhof am Eschenwald“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Gemeinde Göhren-Lebbin
Gemarkung Göhren, Flur 1
Maßstab i.O. M 1 : 500
Lagesystem: ETRS 89-UTM33, Höhensystem: DHNN 2016
Stand: eigene topographische Aufnahme: 23./26.02.2021 und 10./11.03.2022
Planunterlage erstellt durch: öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Land Mecklenburg-Vorpommern
Dipl.-Ing. Norbert Börner (Röbel/Müritzt)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

82,24 m
ü. NHN HÖHENBEZUGSPUNKT (z. B. 82,24 m ü. NHN)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

BAUGRENZE

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG: WOHNWEG

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHE
(z. B. Fläche A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MAßE INNERHALB
EINES BAUGEBIETES
(hier: Abgrenzung hinsichtlich Höhenbezugspunkten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SCHUTZ DER ALLEEN (§ 19 NatSchAG M-V)

Die öffentlichen Straßen Am Eschenwald und Untergöhrener Straße werden von Alleebäumen gesäumt. Diese unterliegen dem Alleeschutz nach § 19 NatSchAG M-V.

Allein und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Allein oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Notwendige Baumfällungen oder sonstige Beeinträchtigungen, z. B. durch Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZE, MIT GRENZPUNKT, NICHT
FESTGESTELLT

FLURSTÜCKSNUMMER

FLURGRENZE

HÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN), VORHANDEN

BAULICHE ANLAGEN, VORHANDEN
INKL. ANGABEN ZU ART DER NUTZUNG, BEDACHUNG, DACHFORM, BAUART UND GESCHOSSZAHL

BAULICHE ANLAGEN, VORHANDEN
INKL. ANGABEN ZU ART DER NUTZUNG, BEDACHUNG, DACHFORM, BAUART UND GESCHOSSZAHL

LAUBBAUM, VORHANDEN
INKL. STAMMDURCHMESSER (m) UND KRONENRADIUS (m)

NADELBAUM, VORHANDEN
INKL. STAMMDURCHMESSER (m) UND KRONENRADIUS (m)

MAUER

ZAUN

BÖSCHUNG

STRASSENABLAUF

SCHALTKASTEN

HINWEISTAFEL, HINWEISSCHILD

SCHACHT

VERKEHRSSCHILD

HYDRANT, UNTERIRDISCH

POLLER

BEMASSUNG
II - PARALLELITÄT

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 20 BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Firsthöhe mit 9,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der jeweilige in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenbezugspunkt, in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN). Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Terrassen, Balkone, Erker, Podeste u. ä.) um bis zu 1,00 m zulässig. Ausgenommen sind Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, deren Grundfläche 3 m² und deren Höhe 1,50 m überschreiten, sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind nicht zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
- Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind ab einer Flächengröße von 3 m² unzulässig. Ausgenommen sind Flächen im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,6 m Breite. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB und § 86 LBauO M-V)
- Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Befestigungen von Stellplatzanlagen und Wegen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und Zeltdach mit 25° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude, wie Erker, Wintergärten, u. ä.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

III. HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten, der Rückschnitt von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist möglich, wenn durch einen Experten das Vorhandensein von genutzten Nestern, Jungvögeln oder Eiern im Eingriffsbereich mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Amphibienschutzzaun

Bei einem Baubeginn ab April des jeweiligen Jahres ist ein Amphibienschutzzaun entlang der Südostgrenze (zum Flurstück 155/1) und entlang der Straße Am Eschenwald aufzustellen und für die Dauer der Bauarbeiten zu unterhalten.

Die Fläche ist durch einen Experten zu begehen und vorhandene Individuen sind in die Umgebung umzusetzen.

Beheizung

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen.

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

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.

Malchow, den 06.12.2023



- ÖBVI -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB am 2.2.2023 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Die für Raumplanung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat am 3.11.22 den Entwurf des Bebauungsplans in der Planfassung vom 3.11.22, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 7.11.23 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.11.23 bis zum 01.12.23, während folgender Zeiten - montags von 9-12 Uhr, dienstags 9-12 Uhr und 13-16 Uhr, donnerstags von 9-12 und 13-16 Uhr sowie freitags von 9-12 Uhr - zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Malchower Tageblatt“ am 7.11.23 ortsüblich bekannt gemacht worden.

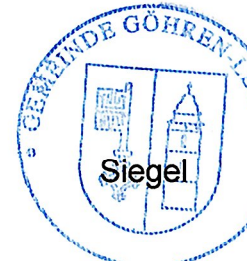
Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.12.22 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 4.12.23 bis zum 7.12.23, während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.11.23 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.23, zur nochmaligen Abgabe einer Stellungnahme (inhaltlich beschränkt auf die geänderten bzw. ergänzten Teile mit einer Frist von zwei Wochen) aufgefordert worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der erneuten, öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.11.23 bis zum 27.11.23, während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.11.23 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.23, zur nochmaligen Abgabe einer Stellungnahme (inhaltlich beschränkt auf die geänderten bzw. ergänzten Teile mit einer Frist von zwei Wochen) aufgefordert worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 28.11.23 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

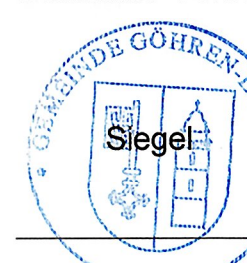
Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 1.11.23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.11.23 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.23 gebilligt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 29.11.2023



Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Göhren-Lebbin 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, sind am 27.11.23 im „Malchower Tageblatt“ Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Göhren-Lebbin ist mit Ablauf des 31.11.23 in Kraft getreten.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 12.12.2023



Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 221) geändert worden ist.

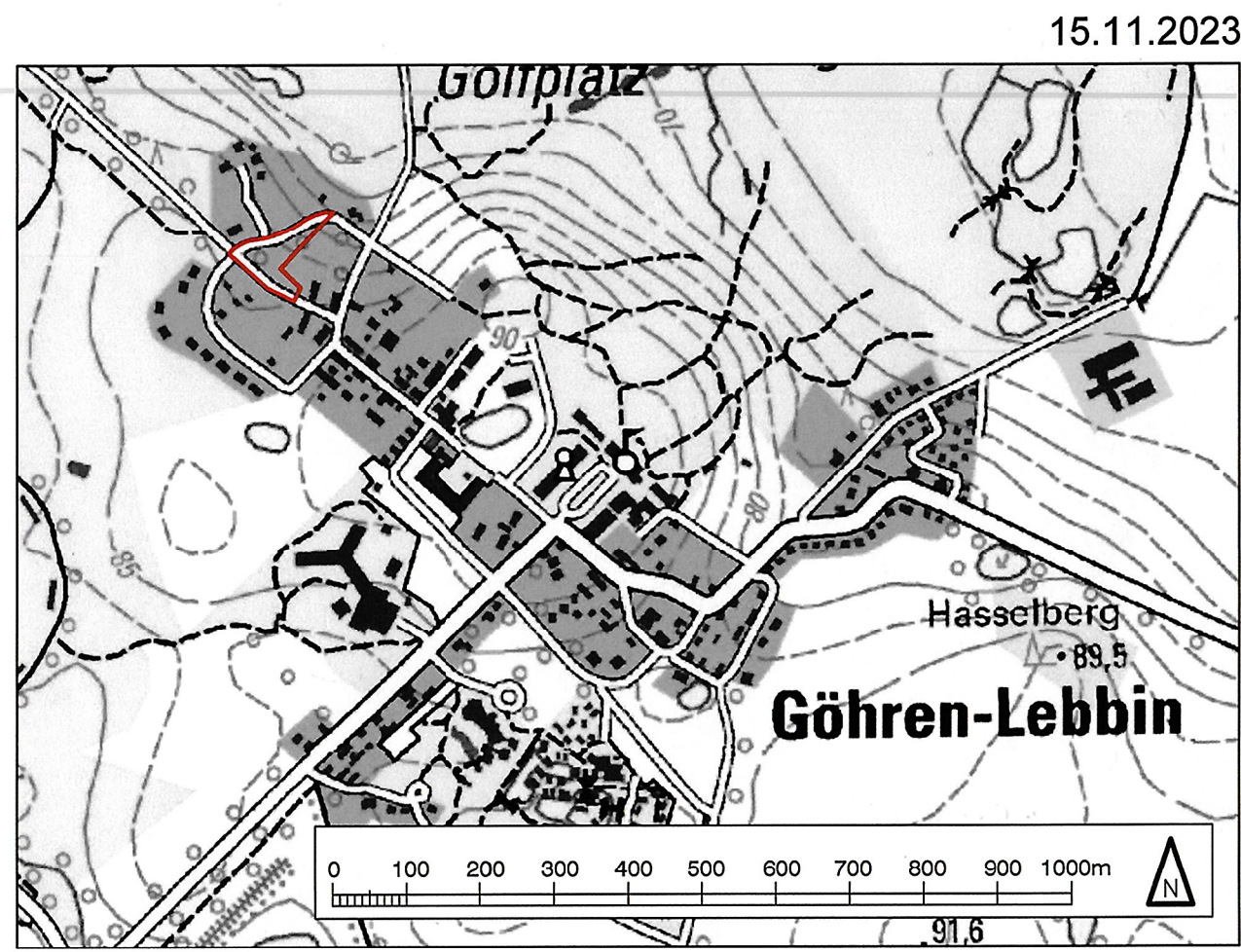
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BauNutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOB. M-V S. 1033).

Gemeinde Göhren-Lebbin
Bebauungsplan Nr. 18
„Scheunenhof am Eschenwald“

Satzung M. 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Planunterlagen: Topographische Karte (TK) 1:10.000 (grau) - Quelle: Auszug aus GeoPortal MV © Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterverwaltung, Schwerin

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup-berlin
Stadtplanung