Gemeinde Göhren-Lebbin - Bebauungsplan Nr. 17a 'Poppentiner Weg Nord'

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Geschos-sigkeit	Bauweise
SO 1 Ferienhaus-gebiet	0,25	II	a
SO 2 Ferienhaus-gebiet	0,25	II	a
SO 3 Ferienhaus-gebiet	0,25	II	a

Planunterlage:
Gemeinde Göhren-Lebbin, Gemarkung Lebbin, Flur 1 und 3
Maßstab i.O. M 1:250, Koordinatensystem GK, Höhensystem DHHN92,
Stand November 2018
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Norbert Boerner

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO 1 — **SONDERGEBIETE "FERIENHAUSGEBIET"** (§ 10 BauNVO) z.B. SO 1
- 0,25 — **ZULÄSSIGE GRUNDFÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO)
- II — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS** (§§ 16 und 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a — **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- **BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

- **ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE**
- **STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- FR — **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSS- UND RADWEG**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG NATURNAHE PARKANLAGE**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- **ERHALT VON EINZELBÄUMEN**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- L — **LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "MECKLENBURGER GROSSSEENLAND"**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHUNGEN
- GEMARKUNGSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 85.2 HÖHENPUNKT
- GEHÖLZE
- BÖSCHUNG
- 5.0 BEMASSUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1 - SO 3 dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Allgemein zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 2 und SO 3 sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke (Kiosk, Verwaltung und Golfinfrastruktur) ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

2. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 2 und SO 3 sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.

3. Innerhalb der Sondergebiete Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 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 beitragen.
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

4. In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 sind bei Baugrundstücken von mindestens 1.000 m² Größe Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 250 m² zulässig.

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 Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Terrassen, Balkone, Podeste u.ä.) um bis zu 1,00 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7. In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg ist die Anlage eines 2,5 m breiten Fuß- und Radweges zulässig. Die Befestigung des Weges ist nur in wassergebundener Bauweise oder Schotterbauweise zulässig.

10. Die Befestigungen von Stellplatzanlagen und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage" sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. In den Sondergebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 11 nicht einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen; je 1 m² ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" ist zu einem Flächenanteil von 90 % flächig mit freiwachsenden Sträuchern gemäß Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je m² und einer Qualität von 60-80 cm zu bepflanzen. In der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines 2 m breiten Fußweges zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DACHFORM
In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO 1, SO 2 und SO 3 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach mit 3° bis maximal 45° Dachneigung zulässig.

III. HINWEISE

1. 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. 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.

3. ARTENSCHUTZ
3.1 Notwendige Fällarbeiten und Strauchrodungen sind ausschließlich im Zeitraum von Ende September bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

3.2 Zu fällende Bäume sind rechtzeitig vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung auf Besiedlung durch Fledermäuse und andere Tiere in Höhlungen, Rissen, Rindenabplatzungen etc. zu kontrollieren.

3.3 Verlorengegangene Lebensstätten in zu fällende Bäume sind gemäß den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im räumlichen Zusammenhang adäquat auszugleichen.

4. FESTPUNKTE
4.1 Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

4.2 Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

4.3 Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

4.4 Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

5. PFLANZLISTE

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

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

Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. S. 221, 228)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin den Bebauungsplan Nr. 17a "Poppentiner Weg Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin vom 28/11/2016 eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13/12/2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

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

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

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, 28.02.2019 ..... Siegel ..... - ÖbVI -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat am 23/4/2018 den Entwurf des Bebauungsplans in der Planfassung vom 01/2018 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 5/5/2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14/5/2018 bis zum 15/6/2018 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 9-12 Uhr und 13-16 Uhr, donnerstags von 9-12 und 13-18 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 am 5/5/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Für den ergänzten Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 18/12/2018 bis zum 21/1/2019 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke) durchgeführt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 14/2/2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 01/2019 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14/2/2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14/2/2019 gebilligt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 5/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 25 Nr. 3/19 vom 9/3/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der 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.

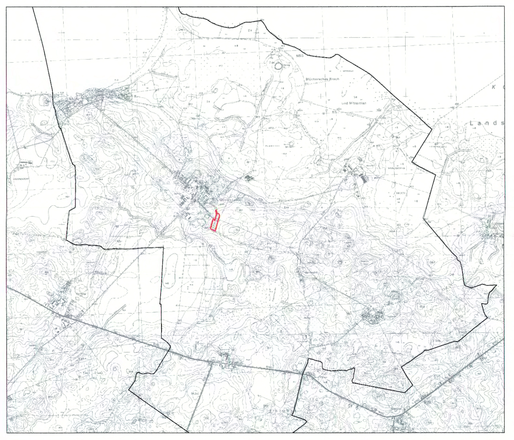
Gemeinde Göhren-Lebbin, 20/3/19 ..... Siegel ..... Bürgermeister ..... Amtsdirektor

Gemeinde Göhren-Lebbin

Bebauungsplan Nr. 17a 'Poppentiner Weg Nord'

Satzung

M. 1 : 1.000



Januar 2019

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