

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GÖHREN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnhaus Hövtstraße".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.11.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnhaus Hövtstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohnung einschließlich der erforderlichen Stellplätze oder Garagen sowie wohnungstypischer Nebenanlagen.

2) Grünordnungsmaßnahmen

2.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Im Plangebiet sind drei standortheimische Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Bäume sind als Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) zu entnehmen:

Pflanzenliste 1 (Laubbäume)

- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)

3) Gestaltung

3.1) Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 45° zulässig. Als Dacheindeckungen sind Beton- oder Tondachsteine in allen üblichen Farbtönen außer blau (RAL 5000 5024) und grün (RAL 6000 6034) oder naturfarbene Metalldeckungen (Zink, Kupfer) zu verwenden.

3.2) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, etc.).

3.3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

4) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

4.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte 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.

4.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

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

4.3) Befristung der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 89 LWaG M-V)

Wenn sich die obere Stelluferkante der baulichen Anlage infolge Küstenrückgang soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage 45 m oder weniger beträgt, bedeutet dies eine akute Gefährdung der baulichen Anlage, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss. Aus diesem Grund erlischt dann die wasserrechtliche Zulässigkeit entschädigungslos.

4.4) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Göhren Baumschutzsatzung vom 13.06.2002, zuletzt geändert am 11.08.2008, in der jeweils aktuellsten Fassung. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sowie für die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

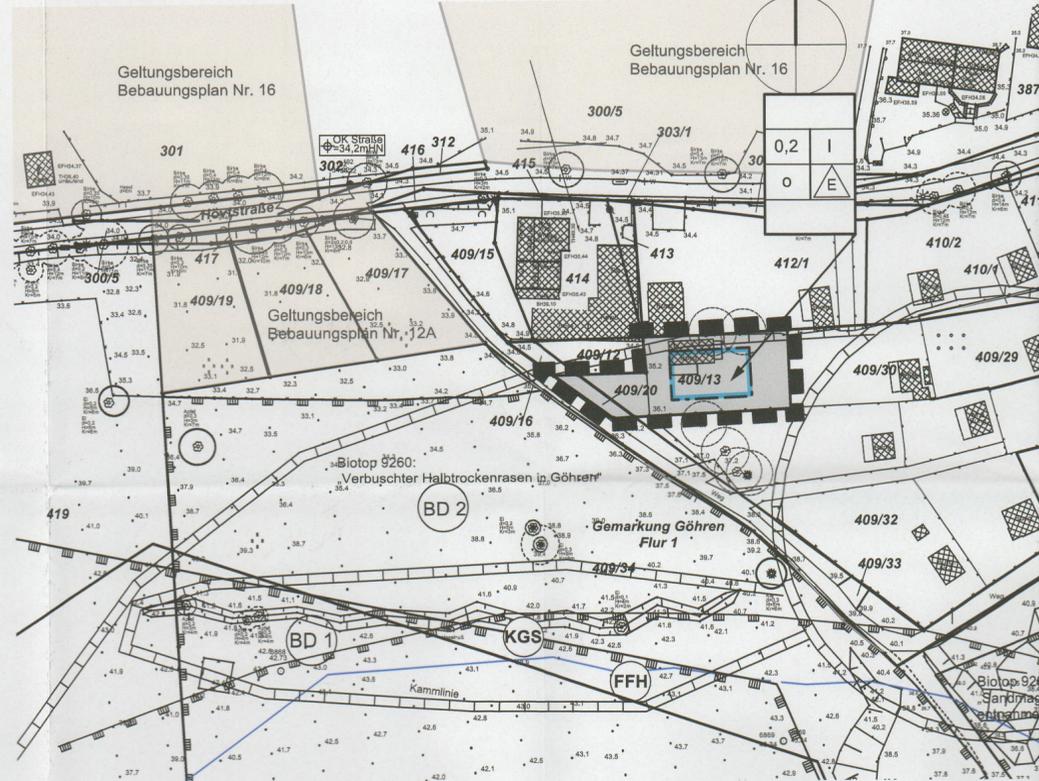
4.5) Artenschutz

a) Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb des Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

b) Gebäudeabriss sind zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres durchzuführen (§ 44 BNatSchG). Rechtzeitig vor dem Abriss ist eine gemeinsame Objektbegehung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu veranlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Baugrundstück

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 Grundflächenzahl
 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.03 o Offene Bauweise
 03.05.00 E Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 6 BAUGB)

13.03.00 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 hier: FFH-Gebiet

150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen
 Biotop

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

14.03.00 Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 hier:
 BD 1 Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann.
 BD 2 Flächen, auf denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.2015, bekannt gemacht durch Aushang vom 24.03.2015 bis 09.04.2015.

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.11.2015 geprüft.

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

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

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 02.11.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.03.2015 nach § 4(1) informiert und am 22.06.2015 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

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

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

4) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 13.04.2015 bis 19.05.2015 in der Kurverwaltung Göhren sowie im Amt Mönchgut-Granitz durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.03.2015 bis 09.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

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

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Göhren, den 01.12.2015

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 am ... in ... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 02.12.2015 bis zum 02.12.2015 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 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

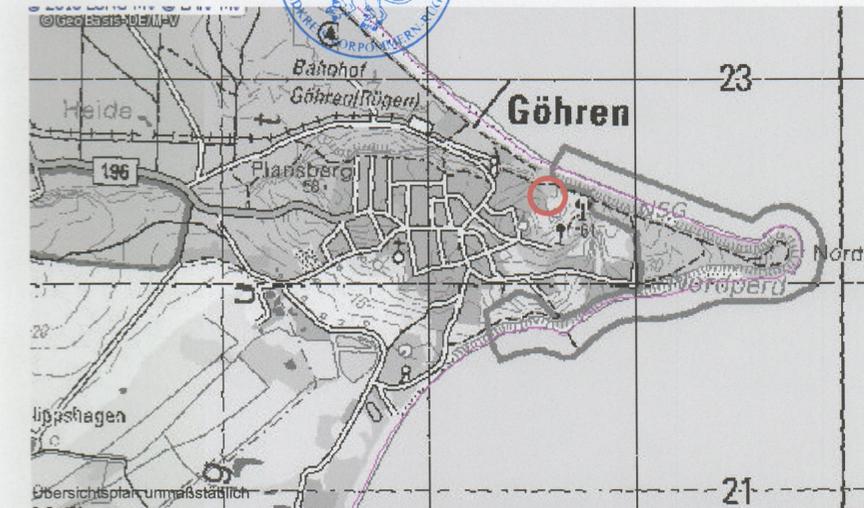
Göhren, den 21.12.2015

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 13.07.2015 bis zum 18.08.2015 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. 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 23.06.2015 bis 09.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Göhren, den 01.12.2015

Bürgermeister



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

Gemeinde Ostseebad Göhren vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnhaus Hövtstraße"

Satzung

Fassung vom 20.11.2014, Stand 09.09.2015

Maßstab 1:1000