

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GÖHREN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12B "Wohngebiet südlich der Hövtstraße - Ost".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12B "Wohngebiet südlich der Hövtstraße - Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung
 I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. § 1 BauNVO)
 Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO
 Zulässig sind: Wohngebäude.
 Sämtliche anderen in § 3(2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

I.2) Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 Für jedes Grundstück ist eine maximal 3,0 m breite Zufahrt zulässig.

I.3) Überbaubare Grundstücksflächen
 I.3.1) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.
 I.3.2) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)
 Garagen, Carports sowie Nebengebäude müssen einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0m, nicht überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

I.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die festgesetzte Fläche ist von sämtlichen baulichen Anlagen zu beräumen und als Weideland mit einschüriger Mahd extensiv zu pflegen (max. Besatzstärke 1,4 Großvieheinheiten/ha). Sie darf nicht umgebrochen werden. Veränderungen der Bodenoberfläche durch Aufschüttungen, Planieren sowie Ausbesserungen an der Grasnarbe sind nicht zulässig. Die Verwendung von Mineraldüngern, Pflanzenschutzmitteln sowie von Gülle ist nicht zulässig.
 Die Maßnahmenfläche ist mit dauerhaften Weidezäunen gegen unbefugtes Betreten zu sichern.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
II.1) Dachgestaltung
 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 45° zulässig. Als Dacheindeckungen sind Beton- oder Tondachsteine in allen üblichen Farbönen außer blau (RAL 5000 5024) und grün (RAL 6000 6034) oder naturfarbene Metalldeckungen (Zink, Kupfer) zu verwenden.
 Ausnahmsweise können Flachdächer genehmigt werden, sofern diese begründet werden.

II.2) Einfriedungen
 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke hat grundsätzlich mit transparenten Zaunanlagen oder Laubgehölzhecken zu erfolgen, deren Höhe 1,0m nicht überschreiten darf.

II.3) Stellplätze und Zufahrten
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtachsen) sind Bepflanzungen mit Büschen, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig, ausgenommen die bereits vorhandenen zum Erhalt festgesetzten Bäume.

II.5) Warenautomaten
 Warenautomaten sind nicht zulässig.

II.6) Werbeanlagen
 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000,- EUR geahndet werden.

III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.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 Denkmalschutz 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.

III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

III.3) 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) Die Alleebäume an der Hövtstraße sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Die Alleebäume sind bei der Anlage von Grundstückszufahrten zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.
 c) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

III.4) Bundeswasserstraße
 Bei der Bebauung des Wohngebietes darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

III.5) Telekommunikationsanlagen (Hinweis)
 Im westlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren exakte Lage vor Ort zu bestimmen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

III.6) Küsterrückgang
 Wenn sich die obere Stelluferkante einer baulichen Anlage infolge Küsterrückgang soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage 35 m beträgt, bedeutet dies eine akute Gefährdung der baulichen Anlage, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

gem. Anlage zur PlanZV

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)

- 01.02.01 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), hier: 2 Wohnungen pro Wohngebäude

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

- 02.05.00 0,25 Grundflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 02.07.00 II Firsthöhe im Metern über HN als Höchstmaß
- 02.08.00 FH 41,0 m

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

- 03.01.03 Offene Bauweise
- 03.05.00 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 11 und ABS. 6 BAUGB)

- 06.01.00 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 und ABS. 6 BAUGB)

- 13.01.00 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.02.00 Erhalt von Bäumen
- 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)

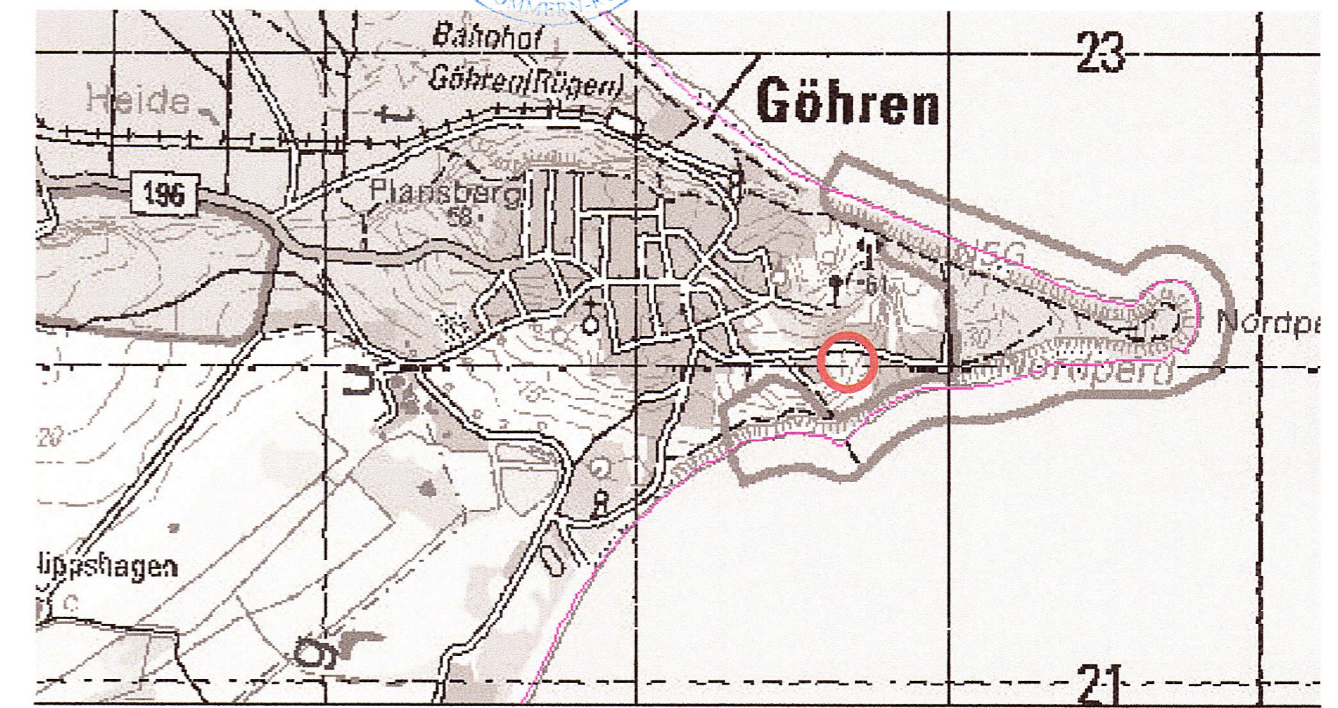
- 14.03.00 Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: - Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann. - Flächen, auf denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2006, bekannt gemacht durch Aushang vom 3.7.2012 bis 18.07.2012.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 23.07.2013 bis zum 31.08.2013 durchgeführt worden.
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 06.07.2012 nach § 4(1) informiert und mit Schreiben vom 23.07.2013 sowie erneut vom 06.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2012, den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 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 22.07.2013 bis zum 30.08.2013 in der Kurverwaltung Göhren während folgender Zeiten montags 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 02.07.2013 bis 18.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2013 beschlossen, den bisherigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 zu überarbeiten und in zwei eigenständige Verfahren aufzuteilen. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12B, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 8) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 27.01.2014 bis zum 07.03.2014 in der Kurverwaltung Göhren während folgender Zeiten montags 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 09.01.2014 bis 25.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2016 geprüft.
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 07.03.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 11) Der katastermäßige Bestand am 07.03.2016, sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- 12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- 13) Die Satzung 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 durch Aushang in der Zeit vom 28.07.2016 bis zum 28.07.2016 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 28.07.2016 in Kraft getreten.



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

Gemeinde Ostseebad Göhren
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 12B
"Wohngebiet südlich der Hövtstraße-Ost"
 Satzungsfassung