

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in **Fett kursiv**, Streichungen als solche sichtbar.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548), das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. Teil 1 Seite 1748), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS.58, BGBl.III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, sowie das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr.51, Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), und das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.791-8), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V 2011, S. 383, 395).

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 14 BauNVO)

1.1 Das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Hotels und Pensionen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Ferienwohnungen und Ferienzimmern,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Einrichtungen für Kleintierhaltungen gem. §14Abs. 1BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Räume für freie Berufe gem. §13BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig.

1.4 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohnhaus wird in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 auf max. zwei Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 bis 23 BauNVO)

2.1 Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den genannten Baugebieten sind ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig. Die Mindestabstände gem. § 7 und § 32 (2) LBAU M-V zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Ausnahmsweise können Doppelhäuser errichtet werden, sofern an einer außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude angebaut werden soll.

2.2 Für die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage können im Baugebiet WA 1 die Baugrenzen überschritten werden, sofern die betreffenden Bauteile Bestandteile von Kellergeschossen und deren Zufahrten im Sinn der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind.

## 3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,2 festgesetzt. Für das Baugebiet WA 4 wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit maximal 120m<sup>2</sup> bzw. 144 m<sup>2</sup> anbaubare Grundflächen festgesetzt. Je Bezugsfläche festgesetzt. Die jeweils zutreffende Grundfläche ergibt sich aus unten stehender Tabelle.

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl bzw. die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen darf durch die Grundflächenzahl im § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen. Abweichend von Satz 1 darf im Baugebiet WA 1 die zulässige Grundfläche mit Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden, sofern diese Anlagen ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm).

3.3 In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist ein eingeschränktes Vollgeschoss in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 mit einer Grundfläche von bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Im Baugebiet WA 4 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Die zulässige maximale Firsthöhe wird wegen der Hanglage für jedes Baufeld einzeln festgesetzt. Für die einzelnen Baufelder ergeben sich daher die Firsthöhen und Grundflächen aus folgender Tabelle:

Baufeld Nr. (=Bezugsfläche)	Firsthöhe max. (m ü. NN)	zulässige Grundfläche
1	52,40	GRZ 0,2
2	54,60	GRZ 0,2
3	56,60	GRZ 0,2
4	53,50	GRZ 0,2
5	55,40	GRZ 0,2
6	57,60	GRZ 0,2
7	57,60	GRZ 0,2
8	56,10	GRZ 0,2
9	50,70	GRZ 0,2
10	51,10	GRZ 0,2
11	53,60	GRZ 0,2
12	53,00	GRZ 0,2
13	52,20	GRZ 0,2
14	47,10	144 m <sup>2</sup>
15	46,30	120 m <sup>2</sup>
16	46,30	120 m <sup>2</sup>
17	46,60	120 m <sup>2</sup>
18	44,50	144 m <sup>2</sup>
19	44,00	144 m <sup>2</sup>
20	43,60	144 m <sup>2</sup>
21	43,60	144 m <sup>2</sup>
22	45,60	144 m <sup>2</sup>
23	45,30	144 m <sup>2</sup>
24	42,90	144 m <sup>2</sup>
25	42,60	144 m <sup>2</sup>
26	43,10	144 m <sup>2</sup>
27	43,30	144 m <sup>2</sup>
28	46,90	120 m <sup>2</sup>
29	48,30	120 m <sup>2</sup>
30	43,70	120 m <sup>2</sup>
31	44,70	144 m <sup>2</sup>

## 4. Verkehrsflächen

Für jedes Grundstück ist eine maximal 3,00m breite Zufahrt zulässig.

## 5. Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Gemeinde Ostseebad Göhren über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeuge Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 07. August 2006, wobei § 8 der Stellplatzsatzung (Freistellung von der Verpflichtung) für die Baugebiete WA 1 bis 4 nicht gilt.

Im Baugebiet WA 1 sind nur unterirdische Stellplätze zulässig. Diese dienen ausschließlich der Erfüllung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Stellplätze für den täglich wechselnden Besucherverkehr sind nicht zulässig. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze in das Wohngebäude einzubeziehen. Freistehende bzw. angebaute Garagen und freistehende bzw. angebaute überdachte Stellplätze sowie freistehende Nebengebäude sind nicht zulässig. Ein offener Stellplatz je Wohnhaus ist nicht überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten WA 3 und WA 4 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Der durch Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Der Gehölzbestand auf der Hügelkuppe im westlichen Teil des B-Plangebietes ist einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

6.3 Nicht bebauten Grundstücksflächen, Geländeaufschüttungen und Versickerungsanlagen Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Geländeaufschüttungen sind mit Ausnahme von Baugebiet WA 1 nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig (Bezug: natürliche Geländeoberkante). Im WA 1 sind Aufschüttungen bis zur Höhenlage der angrenzenden Friedrichstraße zulässig, soweit diese zur Gewährleistung der unterirdischen Anordnung der Stellplätze notwendig sind. Auf den Grundstücken sind die für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Flächen für Versickerungsanlagen vorzuhalten.

## 6.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich der Eingriffe werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt: - Entwicklung von Extensivgrünland südlich von Pantow, Umfang 2,2450ha (Kompensationsanteil B-Plan Nr. 16 = 4.775,96 m<sup>2</sup>), Gemeinde Zirkow, Gemarkung Pantow, Flur 2, Flurstücke 18/6 tw. - Entwicklung von Gehölzflächen westlich von Pantow, Umfang 1,5770ha (Kompensationsanteil B-Plan Nr. 16 = 100 %), Gemeinde Zirkow, Gemarkung Pantow, Flur 2, Flurstücke 20.

- Entwicklung von Gehölzflächen südlich von Bilschow, Umfang 3,2044 ha (Kompensationsanteil B-Plan Nr. 16 = 20.070,70 m<sup>2</sup>), Gemeinde Lancken-Granitz, Gemarkung Garitz, Flur 2, Flurstück 24/12 tw. Die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 135a und b BauGB den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche. Der zugeordnete Kostenanteil entspricht dem prozentualen Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche an der überbaubaren Fläche insgesamt im B-Plangebiet.

# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	WA 2	siehe Teil B, Punkt 3	max. Firsthöhe (m ü. NN)
Grundflächenzahl	GRZ 0,2	II + I (e)	max. Anzahl der Vollgeschosse + Anzahl der eingeschränkten Vollgeschosse
Haustyp	E	o	Bauweise

## 3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze	
o	offene Bauweise
E	Einzelhaus

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	- Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

## 5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch	- G = Gasleitung	- K = Telekommunikationsanlagen
	- E = Elektrizität	- W = Trinkwasser
	- T = Telekommunikation	- A = Schmutzwasser

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

## 7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Anlage eines Feuerlöschteiche

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltungsgebot für Bäume

Flächen mit besonderer Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 9. Regelungen für den Denkmalschutz

Umgebung eines Bodendenkmals, dessen Veränderung/Beseitigung genehmigt werden kann

## 10. Sonstige Planzeichen

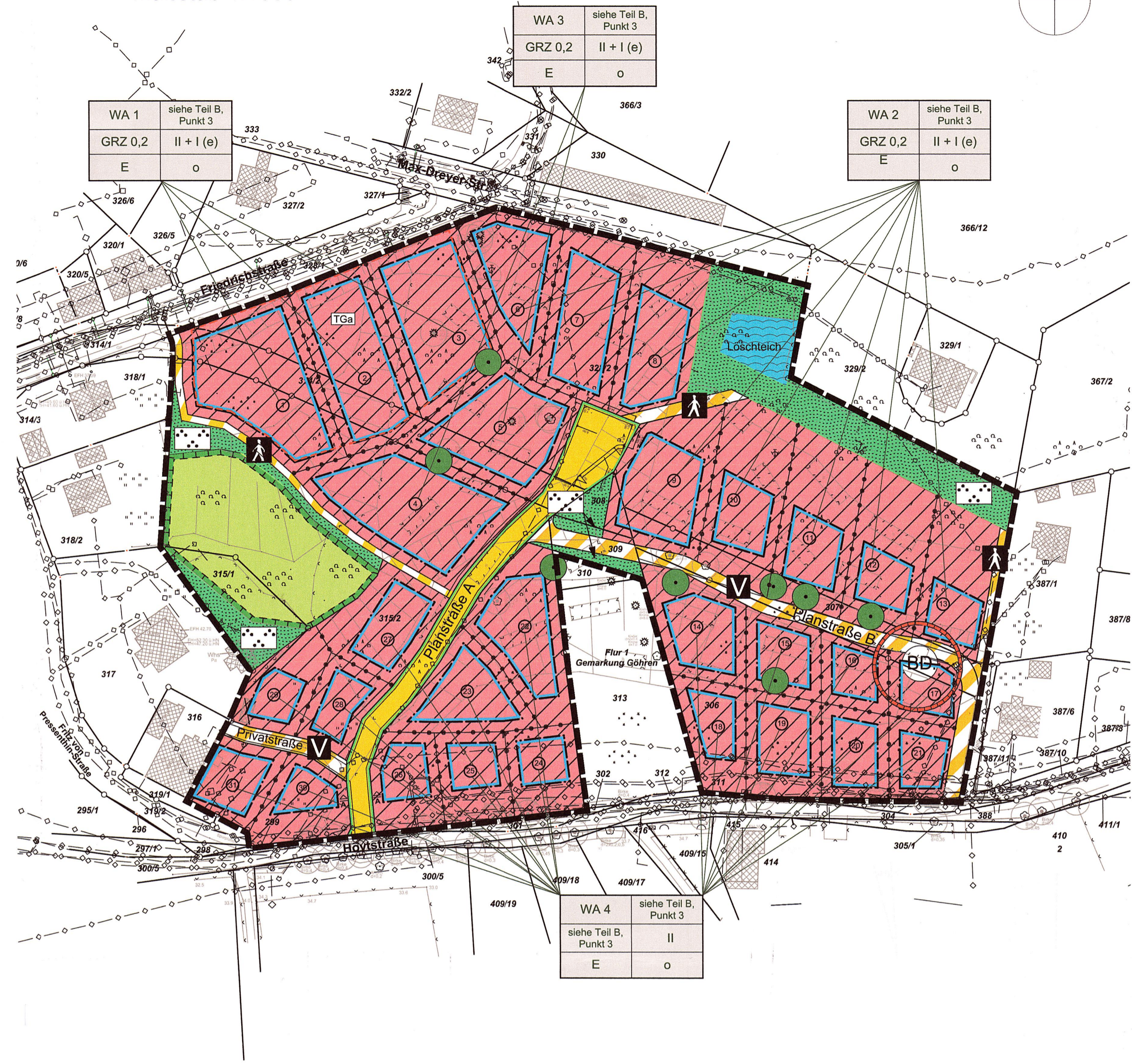
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Tiefgarage

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



# SATZUNG

über die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16 "Siedlung am Hövt" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 LBAU M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.04.2019 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16 "Siedlung am Hövt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.01.2019 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 24.01.2019 bis zum 08.02.2019 erfolgt.

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

3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung der Planinhalte am 21.01.2019 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 15.01.2019 bis zum 24.01.2019 erfolgt.

4) Die Gemeindevertretung hat am 21.01.2019 den Entwurf der 1. Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 während folgender Zeiten im Amt Mönchuhl-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr

und in der Kurverwaltung Göhren und in der Kurverwaltung Göhren montags bis freitags von 9.00 bis 18.00 Uhr, samstags von 10.00 bis 15.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.01.2019 bis zum 08.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegende Unterlagen wurden gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 08.04.2019 in Kraft getreten.

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

Göhren, den 05.07.19 Bürgermeister

raith hertel 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  
1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans  
Nr. 16  
"Siedlung am Hövt"

Satzungsfassung  
Fassung vom 30.08.2018, Stand 18.03.2019 Maßstab 1:1000