

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GÖHREN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12A "Wohngebiet südlich der Hövtstraße - West".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12A "Wohngebiet südlich der Hövtstraße - West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude.

Sämtliche anderen in § 3(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 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.

#### II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

##### II.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. Ausnahmsweise können Flachdächer genehmigt werden, sofern diese begrünt werden.

##### II.2) Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke hat grundsätzlich mit Laubgehölzhecken zu erfolgen. Ergänzende Zäune sind auf der straßenabgewandten Seite der Hecken zu errichten.

##### II.3) Stellplätze und Zufahrten

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

##### II.4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

##### 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 Denkmalpflege 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

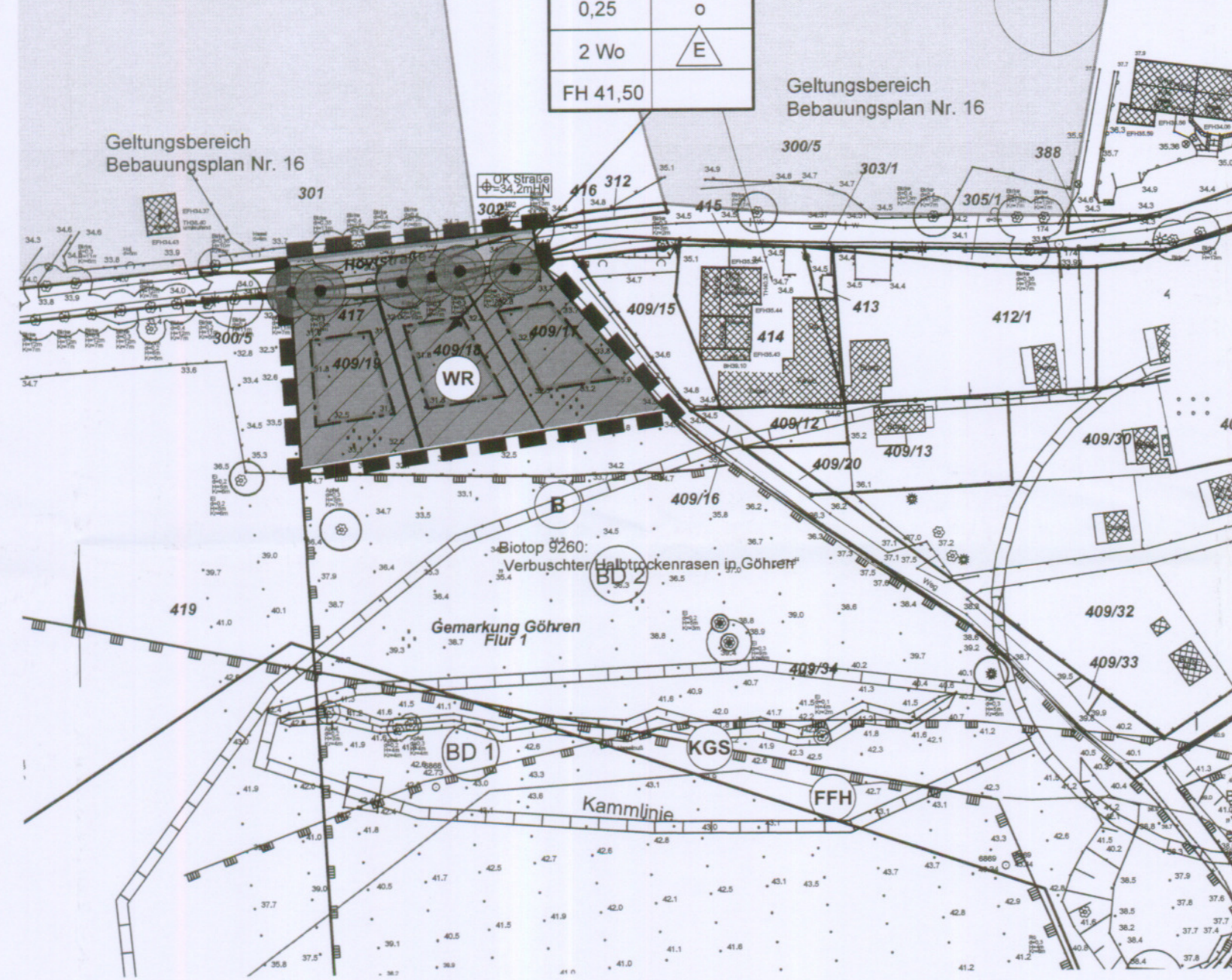
a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Göhren Baumschutzsatzung vom 13.06.2002, zuletzt geändert am 11.08.2008, in der jeweils aktuellsten Fassung. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände 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.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



WR	II
0,25	o
2 Wo	E
FH 41,50	

Geltungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 16

Geltungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 16

Gemarkung Göhren  
Flur 1

Biotop 9260:  
Verbuschter Halbtrockenrasen (p. Göhren)

Kammlinie

## Planzeichenerklärung

### gem. Anlage zur PlanZV

#### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §§1-11 BAUNVO)

01.02.01 **WR** 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

02.07.00 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

02.08.00 **FH 41,0 m** Firsthöhe im Metern über HN 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

#### 3. VERKEHRSLÄCHEN

(§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)

13.02.00 Erhalt von Bäumen

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

**KGS** 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen

**B** Biotop

#### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 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 LPlG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.  
 Göhren, den 08.05.2014 Bürgermeisterin

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 23.07.2012 bis zum 31.08.2012 durchgeführt worden.  
 Göhren, den 08.05.2014 Bürgermeisterin

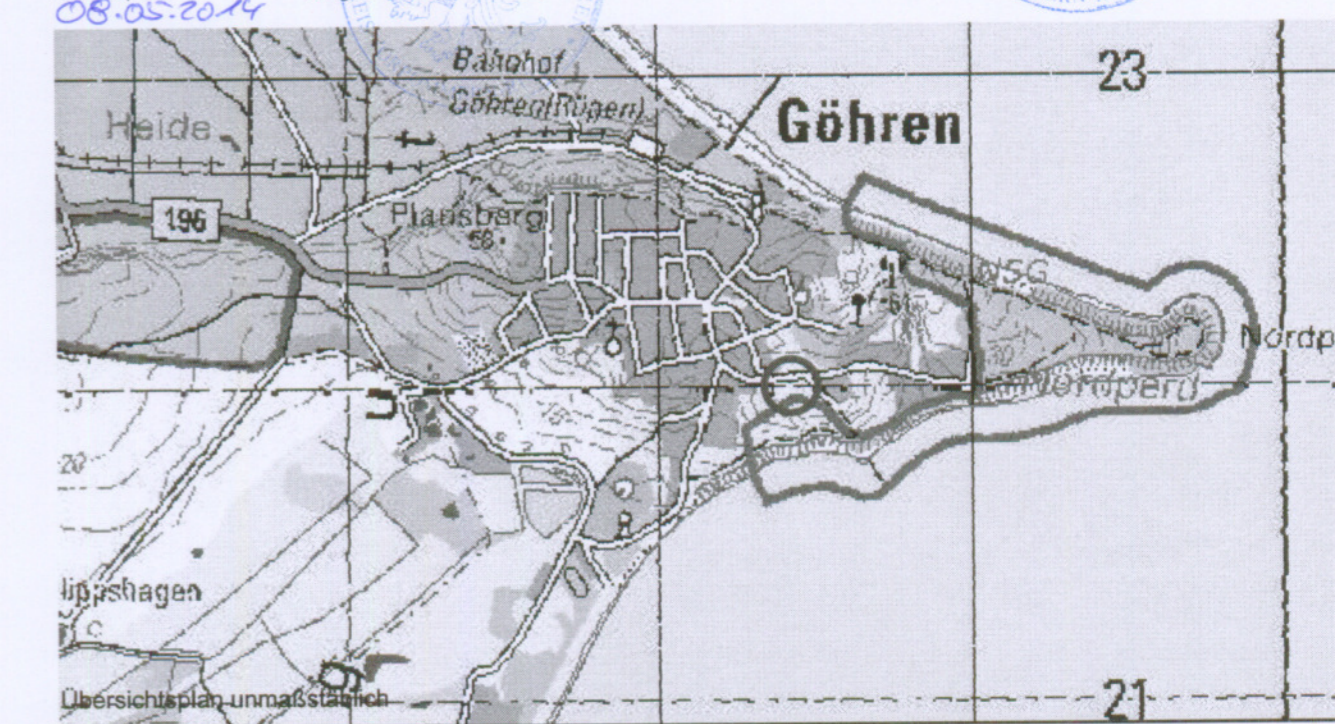
4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 06.07.2012 nach § 4(1) informiert und mit Schreiben vom 23.07.2012 sowie erneut vom 06.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Göhren, den 08.05.2014 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat am 13.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 Göhren, den 08.05.2014 Bürgermeisterin

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 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 02.07.2013 bis 18.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Göhren, den 08.05.2014 Bürgermeisterin

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. 12A, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 Göhren, den 08.05.2014 Bürgermeisterin

Göhere, den 08.05.2014 Bürgermeisterin



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. 12A

### "Wohngebiet südlich der Hövtstraße-West"

Satzungsfassung

Fassung vom 17.10.2013, Stand 19.03.2014

Maßstab 1:1000