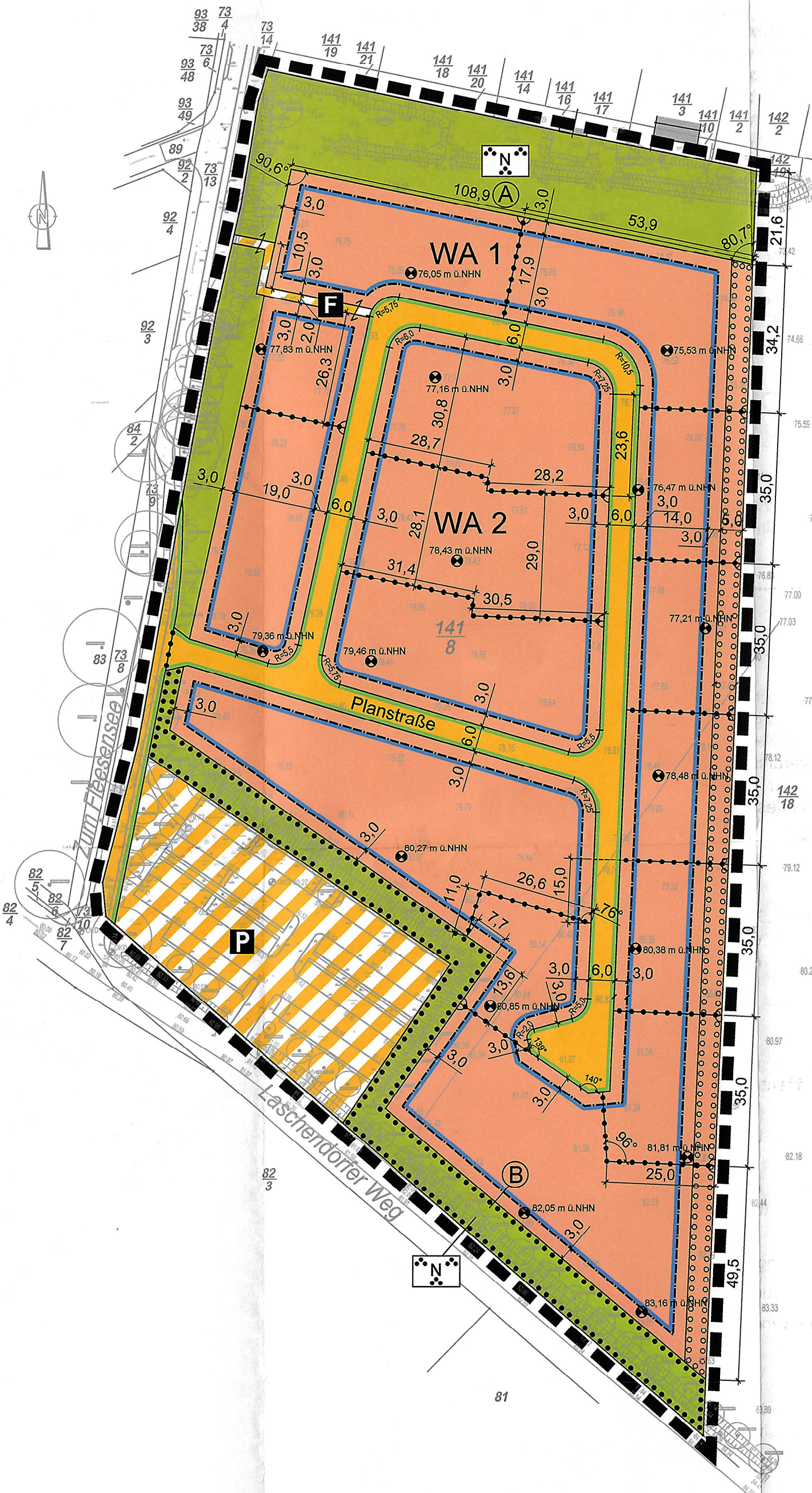


Gemeinde Göhren-Lebbin - Bebauungsplan Nr. 16 „Zum Fleesensee“

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Geschossigkeit	Bauweise
WA 1	0,3	II	a
WA 2	0,3	II	a

M. 1 : 1.000



Planunterlage:
Gemeinde Göhren-Lebbin, Gemarkung Göhren, Flur 1
Maßstab i.O. M 1:200, Koordinatensystem DE 42-83 3GK4, Höhensystem DHHN92,
Stand April 2018
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Norbert Boerner

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) z. B. WA 1
0,3	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§§ 16 und 20 BauNVO)
	HÖHENBEZUGSPUNKT , z. B. 76,05 m ü. NHN

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)

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

	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG NATURNAHE PARKANLAGE
	FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Fläche A

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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN, z. B. Fläche B

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	VORHANDENE GEBÄUDE
	HÖHENLAGE DES VORHANDENEN GELÄNDES HÖHENPUNKTE IN METERN Ü. NHN
	GEHÖLZE
	BÖSCHUNG
	BEMASSUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als zulässige Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der jeweilige in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenbezugspunkt, in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 20 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge bis zu 20 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m² einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 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)
- In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Fläche 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. Die Baumpflanzungen gemäß TF 9 können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage mit der Bezeichnung A ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und 30% bis 50% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 1 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher und Bäume erfolgt gemäß Pflanzliste. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die restlichen Flächen werden als Wiesenflächen extensiv gepflegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage mit der Bezeichnung B sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Mindestens 30% der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 1 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt gemäß Pflanzliste. Die restlichen Flächen werden als Wiesenflächen extensiv gepflegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

1. DACHFORM

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach mit 25° bis maximal 45° Dachneigung zulässig.

III. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

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 Erdauflösungen Anzeichen von schädlichen Bodenverunreinigungen (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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken des Baugebietes und in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

4. PFLANZLISTE

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietyptischen Bäumen entsprechend der Pflanzliste festgesetzt.

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-Weide
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-Äpfel
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V. S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V. S. 221)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin den Bebauungsplan Nr. 16 „Zum Fleesensee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

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 Einwandbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

R. Böckel 18.07.2023



Siegel

W. Böckel
- ÖBVI -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB am 29.11.2023 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 20/9/23



Siegel

W. Böckel
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.12.2023 bis zum 21.12.2023, 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 im "Malchow Tageblatt" am 23.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 20/9/23



Siegel

W. Böckel
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren-Lebbin hat in ihrer Sitzung am 21.11.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die dem Bebauungsplan beigelegte Planbegründung wurde gebilligt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 20/9/23



Siegel

W. Böckel
Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Göhren-Lebbin, 20/9/23



Siegel

W. Böckel
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 2023 Nr. 11, vom 14.11.2023, ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und 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, 6/11/23

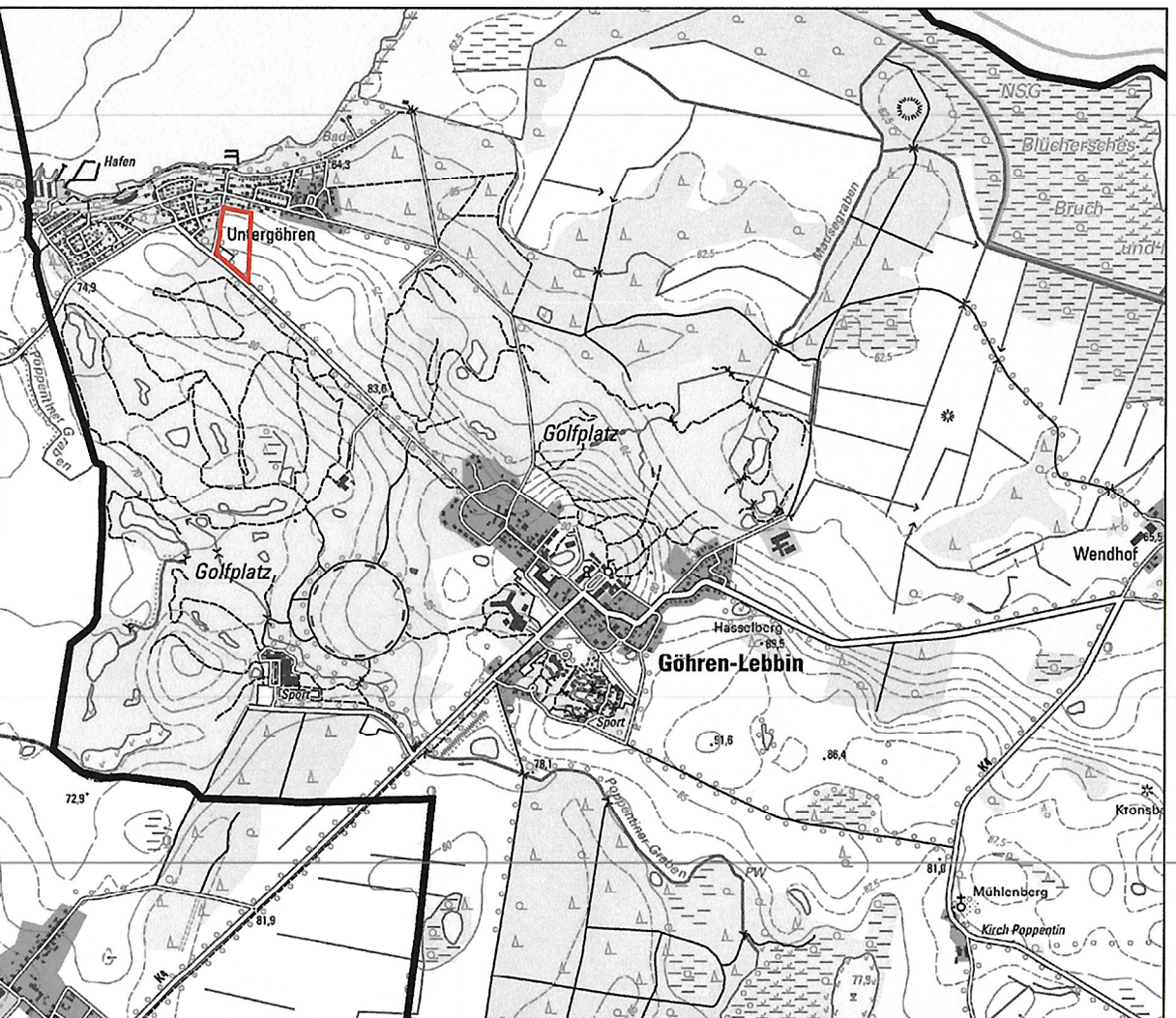


Siegel

W. Böckel
Bürgermeister

Gemeinde Göhren-Lebbin
Bebauungsplan Nr. 16
„Zum Fleesensee“

Satzung M. 1 : 1.000



Mai 2023



Stadtplanung

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

