

# SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

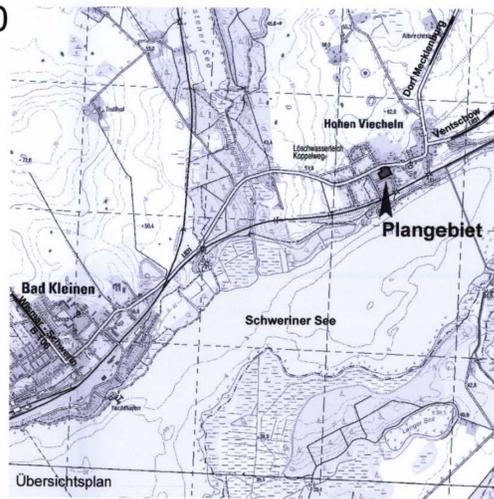
## über den Bebauungsplan Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln  
Gemarkung : Hohen Viecheln  
Flur : 2

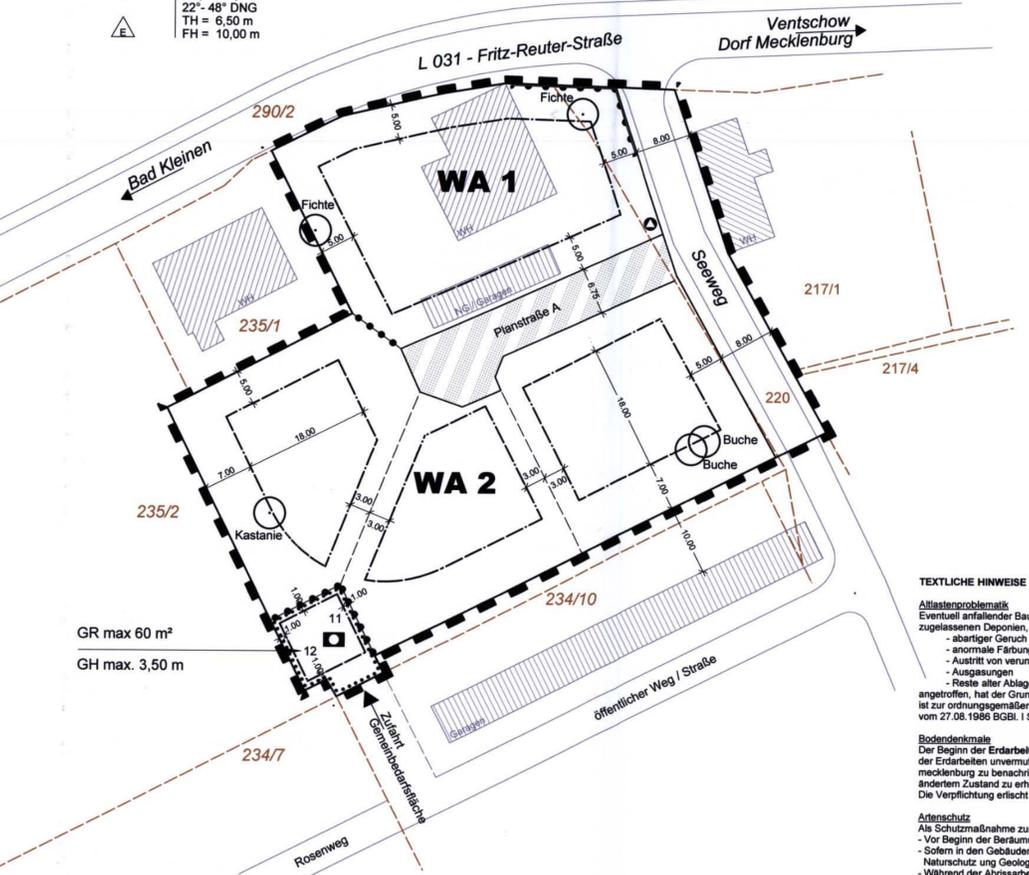
#### Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse                                    |
|---------------------------|---|
| WA 1                      | II  |
| 0,40                      |   |
| o                         | SD, KWD, WD<br>22°-48° DNG<br>TH = 6,50 m<br>FH = 10,00 m |
| △                         |   |
| WA 2                      | II  |
| 0,25                      |   |
| o                         | SD, KWD, WD<br>22°-48° DNG<br>TH = 6,50 m<br>FH = 10,00 m |
| △                         |   |



### Planzeichenerklärung

| Planzeichen  | Erläuterung   | Rechtsgrundlagen                 |
|--|---|----------------------------------|
| <b>I. Festsetzungen</b>  |   |                                  |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>   |   |                                  |
| WA   | Allgemeines Wohngebiet  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB              |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   |   |                                  |
| z.B. 0,40  | GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB              |
| 60 m²  | GR - Grundfläche als Höchstmaß  | § 16 BauNVO                      |
| II   | Zahl der Vollgeschosse  |                                  |
| FH   | Firsthöhe als Höchstmaß   |                                  |
| TH   | Traufhöhe als Höchstmaß   |                                  |
| GH   | Gebäudehöhe als Höchstmaß   |                                  |
| SD, WD, KWD  | Satteldach (auch versetzt), Walmdach, Krüppelwalmdach                       |                                  |
| DNG  | Dachneigung (DNG)   |                                  |
| o  | <b>Bauweise, Baugrenzen</b><br>offene Bauweise                              | § 9 (1) Nr. 2 BauGB              |
| △  | nur Einzelhäuser zulässig   | §§ 22 u. 23 BauNVO               |
| <b>Baugrenze</b>   |   |                                  |
| <b>Bauflächen für den Gemeinbedarf</b>   |   |                                  |
| □  | Flächen für den Gemeinbedarf  | § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB      |
| □  | hier: Stützpunkt Gemeindeverwaltung   |                                  |
| <b>Verkehrsflächen (öffentlich)</b>  |   |                                  |
| □  | Straßenverkehrsfläche   | § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB     |
| □  | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbehälterbereich |                                  |
| <b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>  |   |                                  |
| <b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>   |   |                                  |
| □  | Abfallbehältersammelplatz   | § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b> |   |                                  |
| ○  | Erhalten von geschützten Bäumen geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V            | § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB |
| <b>Sonstige Planzeichen:</b>   |   |                                  |
| □  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                 | § 9 (7) BauGB                    |
| □  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten                        | § 1 (4), § 16 (5) BauNVO         |
| <b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>  |   |                                  |
| □  | vorhandene Gebäude und baul. Anlagen<br>WH - Wohnhaus, NG - Nebengebäude    |                                  |
| □  | Flurstücksgrenzen Bestand   |                                  |
| □  | 235/2 Nummer des Flurstückes  |                                  |
| □  | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen                                    |                                  |
| □  | 8.00 Maßlinie mit Maßangabe   |                                  |



#### TEXTLICHE HINWEISE

**Alltagsproblematik**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie  
- abartiger Geruch  
- anomale Färbung  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Risse aller Art abgetragen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angefallen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

**Bodendenkmale**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Artenschutz**  
Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. der Vorgaben des § 42 BNatSchG wird für die Phase der Bauausführung auf Folgendes hingewiesen:  
- Vor Beginn der Bearbeitung der Baugruben sind die vorhandenen Gebäudefundamente auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen.  
- Sofern in den Gebäuden Habitate von geschützten Tierarten gefunden werden, ist ein Befreiungsantrag von den Verboten des § 42 BNatSchG an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, PF 1338, 18263 Güstrow, zu stellen.  
- Während der Abwasserarbeiten ist eine qualifizierte ökologische Baubewachung zu gewährleisten.

### Teil B - Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
    - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO  
In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO  
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.  
Die maximale Gebäudehöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante, bei Zelt- und Turmdächern als oberster Dachbegrenzungspunkt sowie bei Attikaausbildung als oberste Außenwandbegrenzungskante definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie Trauf-, First- und Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugrundeliegenden Straßenschnitts.  
Für das WA1-Gebiet wird die Fritz-Reuter-Straße und für das WA2-Gebiet die Planstraße A als dazugehöriger Straßenschnitt definiert.
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
    - Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Fritz-Reuter-Straße und dem Seeweg und der straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
    - Gemäß § 23 (5) BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht und den Straßengrenzen der Fritz-Reuter-Straße und dem Seeweg die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
  - Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf den bebauten Grundstücken und der Verkehrsfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und an die zentrale Regenentwässerungsleitung im Seeweg anzuschließen.
- NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB)**  
Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

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

- GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die als Wohngebiete ausgewiesenen Bauflächen WA1 und WA2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte".
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Bereiche festgesetzt. Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach, Pultdach und Flachdächer auszubilden.
  - Außenwände zulässiges Material:**  
- Sichtmauerwerk  
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
- Fachwerkwand  
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich für Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einer geschlossenen Umkleung unterzubringen (die Umkleung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.
  - Garagen / Carports**  
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:  
- Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptgebäudes sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptgebäudes auszuführen.  
- Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Haupthauses zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz und als Tragkonstruktion aus Metall zulässig.  
- Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
  - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.
  - Einfriedungen**  
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit ebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzläuzen zulässig.
  - Sicht- und Windschutzwände**  
Sicht- und Windschutzwände der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
  - Ordnungswidrigkeit**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Präambel:**  
Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) sowie  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102),  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...16.04.2012... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte" für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 1, Flurstück 235/2 (teilw.) und 220 (teilw.)  
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...26.09.2011...  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...27.02.2011... beteiligt worden.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am ...05.12.2011... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...27.12.2011... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...30.12.2011... bis zum ...31.01.2012... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,  
- dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird,  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und  
- dass 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 worden, aber hätten geltend gemacht werden können,  
am ...21.12.2011... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand am ...15.06.2012... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Eintragung nicht erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Wismar, den 15.06.2012  
Öffentl. best. Verm.-Träger  
Leiter des Katasteramtes
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 16.04.2012... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 16.04.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.04.2012 gebilligt.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 24.5.2012... ausgesetzt.  
Hohen Viecheln, den 24.5.2012  
Der Bürgermeister
  - Der Beschluss über die Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.5.2012 durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Einspruchsfrist nach der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am 30.5.2012... rechtskräftig geworden.  
Hohen Viecheln, den 31.5.2012  
Der Bürgermeister

## Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB