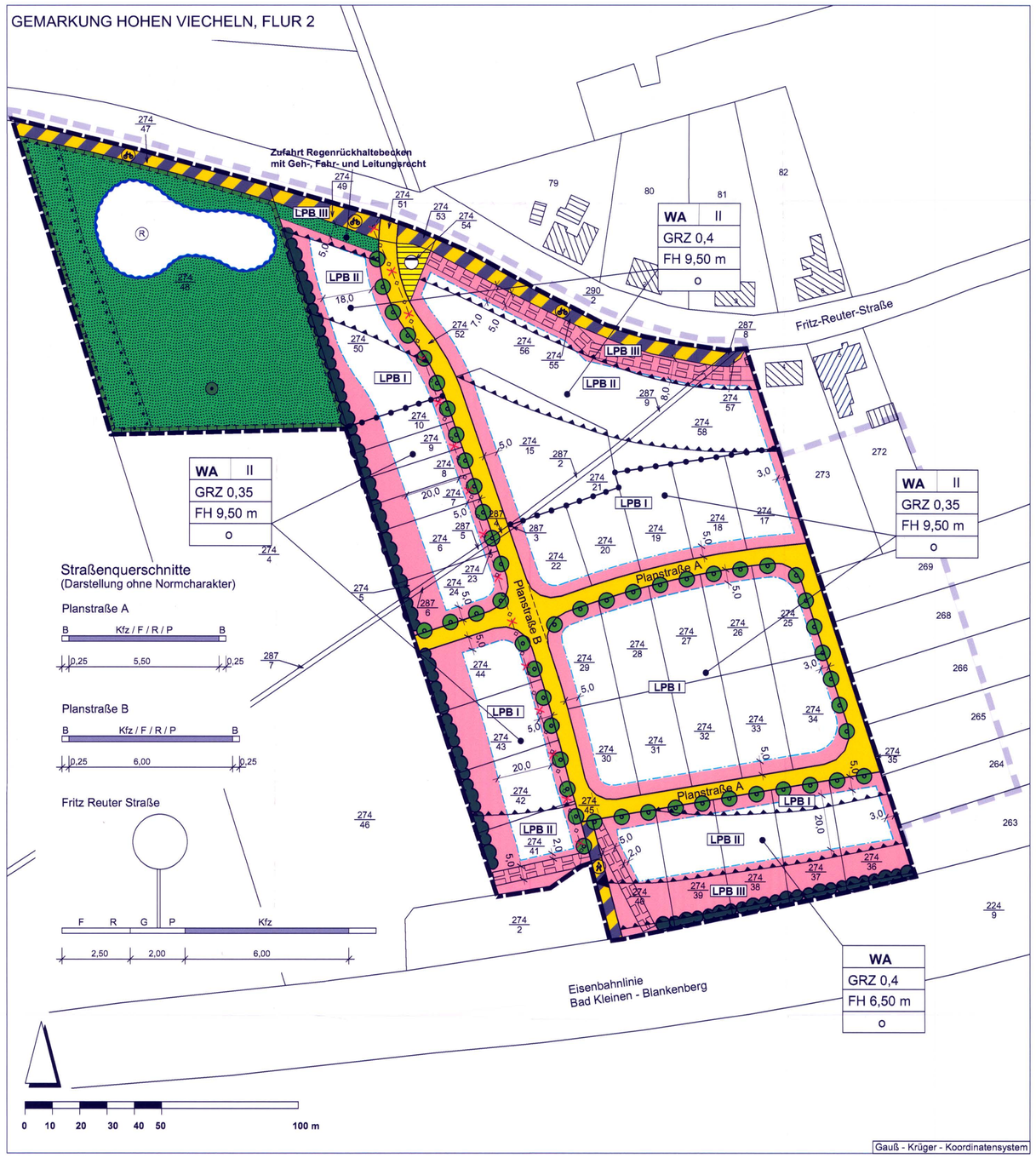
PLANZEICHNUNG TEIL - A

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 22. JULI 2011

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß über den Bezugspunkt
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Fahradweg
- Zufahrt zur Schaltstelle der Bahn

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. Nr. 12 BauGB)

- Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Abgrenzung der Lärmschutzbereiche gem. TF 7 und DIN 4109
- LPB I – Lärmschutzbereich I gem. DIN 4109

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen zum Erhalt (§ 9 Abs. 9 Nr. 25 a und b)

- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu gunsten des zuständigen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Stromkabel, künftig fortfallend

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 274 – Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL - B

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
(1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bzw. Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße in der der Mitte der Grundstücksgrenze gegenüberliegenden Achse der Fahrbahndecke. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Oberkante der der Mitte der Zufahrt gegenüberliegenden Achse der Fahrbahndeckeden Gebäuden nächstliegende Höhenpunkt in der Planzeichnung.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Bei Fassadenlängen über 20 m ist ein Versprung der Fassadenflucht von mind. 1,50 m vorzusehen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Haus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaussegment ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä sind so sparsam zu versiegeln, dass eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Nur bei anstehendem nicht versickerungsfähigem Untergrund ist das überschüssige Regenwasser in das Regenrückhaltebecken zu leiten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Sukzessionsflächen (Wildwiese) anzulegen und zu erhalten. Dazu ist einmal jährlich (Im August) eine Mahd mit anschließender Entfernung des Mähgutes durchzuführen.
(2) Das Regerrückhaltebecken ist mit teils flachauslaufenden Böschungen naturnah zu gestalten. Für eine notwendige Unterhaltungszufahrt dürfen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Grünflächen in einer Breite von 3 m unterbrochen werden. Dies gilt sinngemäß für die Löschwasserentnahmestelle.
(3) Die im westlichen Plangeltungsbereich festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig der Sukzession zu überlassen.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
(1) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärm-pegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'W,res [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

(2) Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Baufeldern, die nahe der Fritz-Reuter-Straße und der Bahngleise in den Lärmpegelbereichen III und II liegen, vorzugsweise in den lärm-abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, sind sie mit einer schallgedämmten -eventuell fensterunabhängigen- Lüftungseinrichtung zu versehen.
(3) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
(4) Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1, 2 und 3 abgewichen werden.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (tilia cordata) oder Roßkastanien (aesculus hippocastanum) 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Feldhecke aus folgenden einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avelana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Sanddorn (Hipophae rhamnoides), Weißdorn (Crataegus momnogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rosengewächse (Rosa canina), Brombeere (Rubus fructiosus), Himbeere (Rubus idaeus), Hartriegel (Cornus alba oder Cornus sanguinea) und Ginster (Cytisus scoparius).
(3) In den allgemeinen Wohngebieten sind an den festgesetzten Stellen einheimische kleinkronige Laubbäume (mx. Kronenumfang 6 m), 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größerwüchsige Bäume sind zulässig, wenn sie durch regelmäßige Pflegemaßnahmen auf das oben abgegebene Maß reduziert werden.
(4) Für Grundstückszufahrten können die festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Baumen bis zu 2,0 m verschoben werden.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhalt zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)
(1) Einfriedungen sind nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
(3) Dacheindeckungen sind nur als nicht glänzende Oberflächen in roter, brauner oder grauer Farbe bzw. als Grasdach zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.
(4) entfällt
(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
(6) entfällt

HINWEISE

Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen
Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 überdeckt wesentliche Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.
Der Bebauungsplan Nr. 1 tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei
- den Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 10 (4) und 10 (6),
- die Änderung der textlichen Festzungen Nr. 7 und 10 (3),
- den Wegfall der zeichnerischen Festsetzung von Firstrichtungen, Hausgruppen und Doppelhäusern (Bauweise), von Grasdächern und Dachneigungen (Bauvorschrift),
- die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen auf den Teilflächen mit der zulässigen Firsthöhe von 9,50 m (Maß der baulichen Nutzung) sowie
- die zeichnerische Übernahem des zwischenzeitlich errichteten Geh- und Radweges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 gelten weiter fort und werden der Übersichtlichkeit halber mit aufgeführt.

Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boden-verfärbungen 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Grund- und Oberflächenwasser

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBL. I S. 1748) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBL. I S.1548), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1"Hohen Viecheln Südwest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.14. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt "Mäckelbörger Wegweiser des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen" vom ..... erfolgt. 29.10.14

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 (1) Landes-Planungsgesetz (LPlG) Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom 27.10.14 beteiligt worden.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

3. Gem. § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.10.14 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung abgestimmt.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ohne Umweltbericht haben in der Zeit vom 17.11.14 bis zum 04.12.14 während den Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.14 im Bekanntmachungsblatt "Mäckelbörger Wegweiser des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

6.Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.10.14 um Stellungnahme gebeten worden.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur auf der Grundlage der vorlegenden Flurkarte im Maßstab 1 :..... erfolgen konnte.

~~Kataster- und Vermessungsamt d. LK NWM u. d. Hansestadt Wismar~~
Wismar, den 30.12.2015
~~Leiter des Katasteramtes~~
L.Bauer, ÖvV.I

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.15 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

9.Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.10.15 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.10.15 gebilligt.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Viecheln, den 20.10.15
Bürgermeister

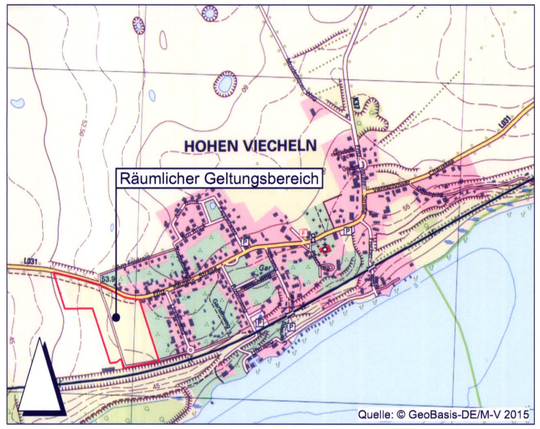
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 21.10.2015 bis 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 28.10.2015 in Kraft.

Hohen Viecheln, den 29.10.2015
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE — M. 1 : 10 000



GEMEINDE

GEMEINDE HOHEN VIECHELN

PLANINHALT	MASSSTAB
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOHNGEBIET HOHEN VIECHELN SÜDWEST"	1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9755	2015_09_08_BP 1 HohenViecheln 1 Ae_S.vwx	Bottenbruch	Erhorn	Rüttgardt	Bottenbruch

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
Änderung gem. § 13 BauGB	Satzung	780 x 692	08.09.2015

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG