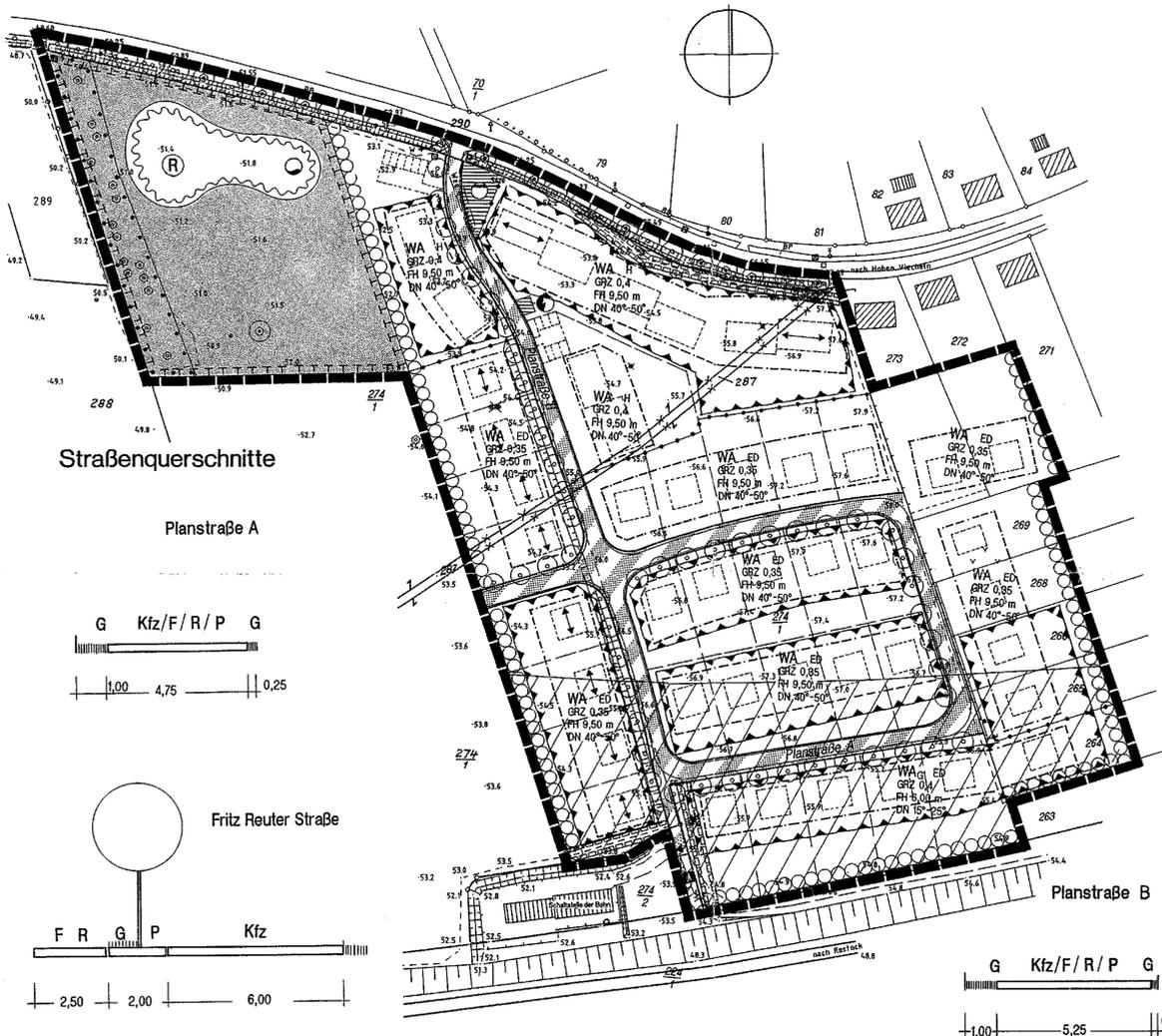
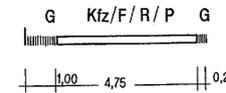


Planzeichnung Teil-A M 1:1000

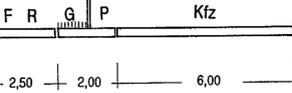


Straßenquerschnitte

Planstraße A



Fritz Reuter Straße



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe als Höchstmaß über den Bezugspunkt

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

--- Baugrenze
→ Hauptfluchtlinie
DN Dachneigung
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
G nur Grasdächer zulässig

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

□ Sichtdreiecke

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

□ Straßenverkehrsfläche
□ Straßenbegrenzungslinie
□ Verkehrsberuhigter Bereich
□ Gehweg
▼ Zufahrt zur Schaltstelle der Bahn

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

□ Elektrizität
□ Abwasserpumpwerk
□ Löschwasserentnahmestelle

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ Grünflächen (öffentlich)

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

□ Regenrückhaltebecken

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

□ Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
□ Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○ Anpflanzen von Bäumen
○ Anpflanzen von Sträuchern
○ Erhalten von Bäumen

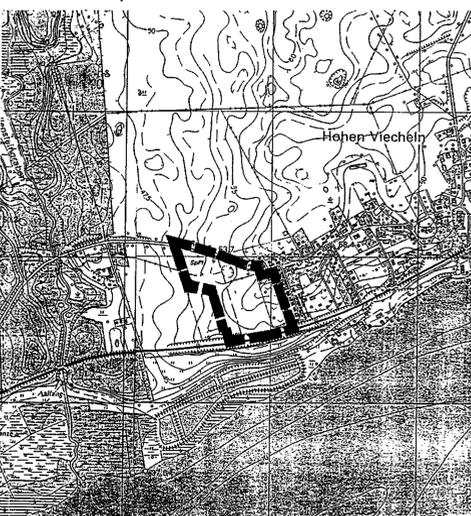
Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu gunsten des zuständigen Versorgungssträgers
□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

□ vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Grundstücksgrenzen
- - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
□ vorgeschlagene Gebäude- und Stellplatzanordnung
x künftig fortfallend
290 Flurstücksnummern
□ Böschung
4.1 Höhenpunkte Bezugspunkt HN
□ Schallpegelbereich I II DIN 4109, Tab. 8, Schallschutz im Hochbau

Übersichtsplan M 1:10000



Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 u. 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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 der den Gebäuden nächstliegende Höhenpunkt in der Planzeichnung.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei Fassadenseiten über 20 m ist ein Versprung der Fassadentlucht 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 Reihenhausesystem 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 in den Gebieten für Einzel- und Doppelhausbebauung 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Sukzessionsflächen (Wildwies) anzulegen und zu erhalten. Dazu ist einmal jährlich (im August) eine Mahd mit anschließender Entfernung des Mähgutes durchzuführen.

(2) Das Regenrückhaltebecken 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bereich südlich entlang der Fritz-Reuter-Straße Terrassen und Balkone auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

(2) Die Häuserzeile entlang des Bahndammes darf nur eingeschossig gebaut werden. Die Dachneigung wird auf 15-25 Grad festgelegt. Ein Ausbau des Daches darf nicht zu Wohnzwecken erfolgen. Die Dächer sind aus Schallschutzgründen als Grasdächer auszuführen.

(3) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nördlich des Bahndammes Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

(4) Innerhalb des gekennzeichneten Schallpegelbereiches I sind Außenanteile mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von R_{w, res} von 30 dB sowie Fenster der Schallschutzklasse I (lt. Tab. 2 der VDI 2719) und schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

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 Rotkastanien (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 avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rosengewächse (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Hartriegel (Cornus alba oder Cornus sanguinea) und Ginster (Cytisus scoparius).

(3) In den allgemeinen Wohngebieten sind an den festgesetzten Stellen einheimische klein-kronige Laubbäume (max. Kronenumfang 6 m), 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größere Bäume sind zulässig, wenn sie durch regelmäßige Pflegemaßnahmen auf das oben angegebene Maß reduziert werden.

(4) Für Grundstückszufahrten können die festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen 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 Bepflanzen und Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft 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 dürfen nur als beplanzte, unverfügte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(3) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer oder bei Hausgruppen als Mansarddächer auszuführen. Zulässige Dach-entdeckungen sind Ziegel, Betonplatten in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung.

(4) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit Grasdächern sind Sattel-, Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-25 Grad zugelassen.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.

(6) Bei Ausführung von Mansarddächern darf von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (GGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (GGBl. I S. 469), sowie nach § 66 der Landesbauordnung vom 22. April 1994 (GS. Meckl.-Vorp. Bl. 2130-3), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.10.1994 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Hohen Viecheln für das Wohngebiet Hohen Viecheln Süd-West, begrenzt im Norden durch die Fritz Reuter Straße (L. II 013), im Osten durch die vorhandene Ortslage, im Süden durch die Reichsbahnstrecke Schwerin-Rostock und im Westen durch Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.04.1992 bis 30.05.1992 erfolgt.

Hohen Viecheln, den 21.05.1992
Köster, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung vorgebrachten Bedenken sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO geäußert worden.

Hohen Viecheln, den 12.05.1992
Köster, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

Hohen Viecheln, den 31.01.1994
Köster, Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohen Viecheln, den 31.01.1994
Köster, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hohen Viecheln, den 26.01.1994
Köster, Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.02.1994 bis zum 10.03.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.01.1994 bis 07.02.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohen Viecheln, den 11.03.1994
Köster, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen 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 vorliegenden Flurkarte im Maßstab 1:384 erfolgt konnte.

Wismar, den 17.05.1996
Köster, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohen Viecheln, den 10.05.1994
Köster, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.05.1994 gebilligt.

Hohen Viecheln, den 10.05.1994
Köster, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 09.05.1994 wurde mit Beschluss vom 06.09.1994 von der Gemeindevertretung aufgehoben.

Hohen Viecheln, den 07.09.1994
Köster, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 06.09.1994 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur verkürzten Auslegung nach § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Hohen Viecheln, den 07.09.1994
Köster, Bürgermeister

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.09.1994 bis zum 04.10.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 09.09.1994 bis 04.10.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohen Viecheln, den 10.10.1994
Köster, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger am 23.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohen Viecheln, den 24.10.1994
Köster, Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.10.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.10.1994 gebilligt.

Hohen Viecheln, den 24.10.1994
Köster, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu, wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.01.1995 ergänzt.

Hohen Viecheln, den 27.01.1995
Köster, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß vom Landkreis Nordwestmecklenburg vom 27.02.1995 Az. IV 70/1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hohen Viecheln, den 28.02.2006
Köster, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az. IV 70/12-2006 bestätigt.

Hohen Viecheln, den 28.02.2006
Köster, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 28.02.2006 zum 28.02.2006 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.2006 in Kraft getreten.

Hohen Viecheln, den 30.02.2006
Köster, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 1

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urhebergesetzes vom 9.9.1965 (GGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blank
architektur: stadtplanung landespflege verkehrswesen
Dr.-Leber-Straße 77 23966 Wismar Tel. (03841) 21937 Fax (03841) 21963

für das Wohngebiet Hohen Viecheln Süd-West begrenzt im Norden durch die Fritz Reuter Straße (L. II 013), im Osten durch die vorhandene Ortslage, im Süden durch die Reichsbahnstrecke Schwerin-Rostock und im Westen durch Ackerflächen.