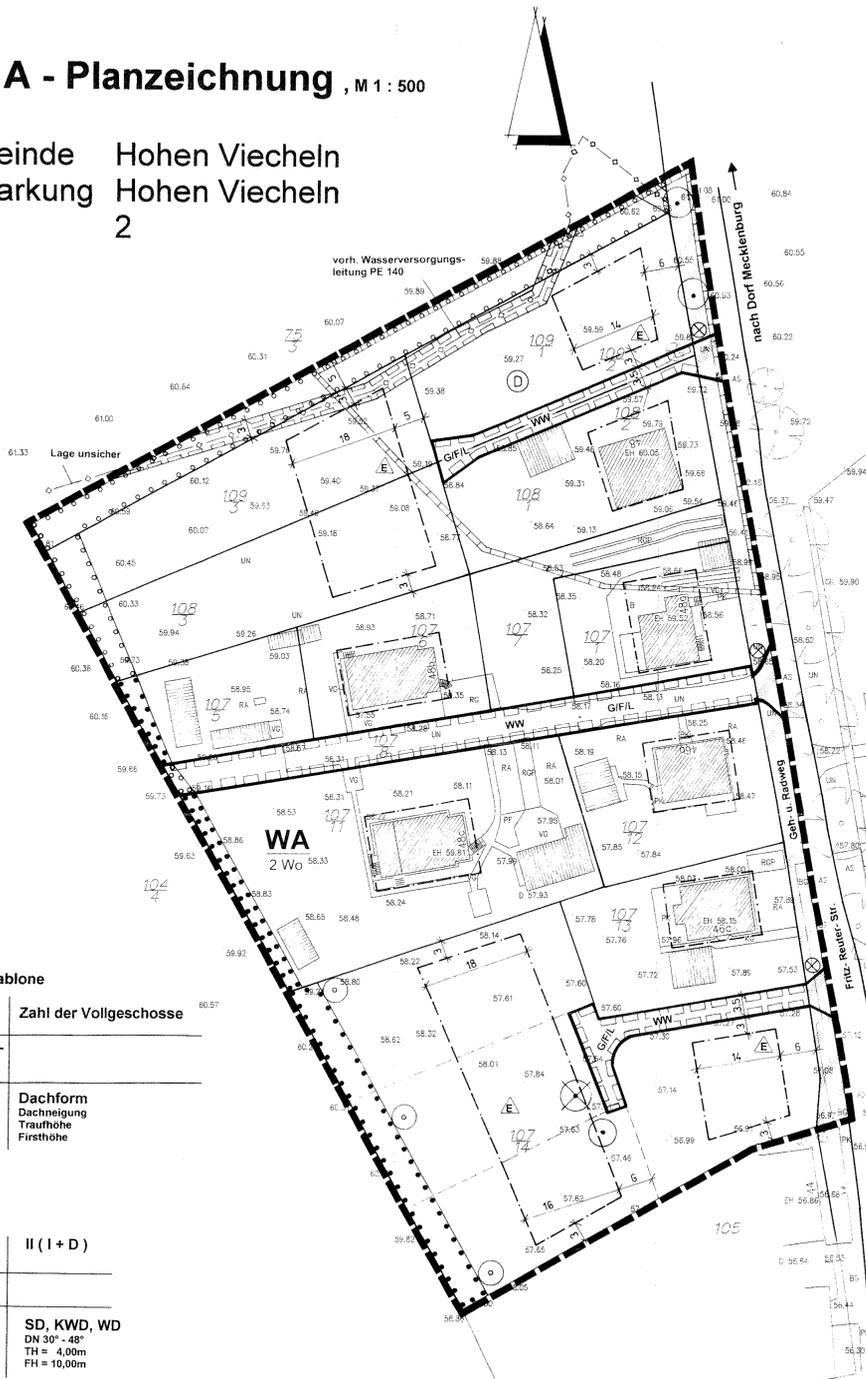


SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN über den Bebauungsplan Nr. 4

" Hohen Viecheln Nord "

Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbautand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9(1) Nr. 1 BauGB
WA 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier : 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr.6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
TH = 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß		
FH = 10,00 m; Firsthöhe als Höchstmaß		
SD	Satteldach	örtl. Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
30° - 48°	Dachneigung (DN)	
Bauweise, Baugrenzen		§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u.23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
□	Verkehrsfächen	§ 9(1) Nr.11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung (Geh-, u. Radweg)	
WW	privater Wohnweg	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
□	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 b BauGB
□	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 a BauGB
○	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9(1) Nr. 25 BauGB
○	Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1) Nr. 25 BauGB
□	Sonstige Planzeichen:	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
---	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des ZvWis,	
---	mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der durch die Stichstraßen erschlossenen Grundstücke	
II. Darstellung ohne Normcharakter		
107 14	Numerus des Flurstückes	
□	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
○	zu entfernter Baum	
⊗	Bereitstellungsplatz für Abfallgefäße hinterlegender Grundstücke	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
□	Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9(6) BauGB
□	hier: Bodendenkmale, deren Veränderung und Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.	
---	vorh. Wasserversorgungsleitung, PE 140	

geändert gemäß satzungsänderndem Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.03
Beschluss - Nr. 1.6/VS 5/1003
Hohen Viecheln, den 19.12.03
Der Bürgermeister

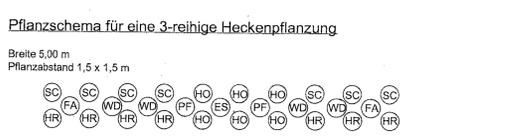
Die Änderungen auf der Planzeichnung und dem Text Teil B betreffen:
Festsetzung von Baugrenzen um die vorhandene Bebauung im Bebauungsplan und Ausdehnung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Teil B - Textl. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachseiten, definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes der Fritz- Reuter -Straße.
2.2. Überschreitung der zulässigen Grundflächen § 19 (4) BauNVO
In dem WA darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO
Ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO
dürfen auf den Grundstücken entlang der F.- Reuter- Str. Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die hinterliegenden Grundstücke über private Wohnwege erschlossen.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des ZvWis.
6. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.
7. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 22 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 1 (1) BNatSchG gemäß § 8 d. u. g. G.
Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit dem § 8a BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.
Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen, die den neu zu bebauenden ausgewiesenen Grundstücksflächen im Plangebiet vollständig zugeordnet werden, im Sinne des § 1a (3) BauGB im Geltungsbereich des B- Plangebietes wie folgt festgesetzt:
8.1. Innerhalb der Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene naturnahe Gehölzfläche dauerhaft zu erhalten.
8.2. Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als naturnah aufgebaute Hecke aus heimischen Gehölzen zu realisieren.
8.3. Als Ersatz für einen in der Planzeichnung gekennzeichneten zu fallenden Laubbaum sind drei heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm der Arten Eiche, Birke, Ahorn oder Kastanie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.4. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.
8.5. Die privaten Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.
8.6. Im Bereich der gemäß § 27 BNatG M-V gekennzeichneten Alleebäume ist nur eine Zufahrt zum Flurstück 109/1 in einer Breite von 3,00 m anzuordnen und in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Die Bäume sind während der Bauarbeiten gemäß der DIN - Vorschriften zu sichern und dauerhaft zu pflanzen.

Als heimische Gehölze gelten:
* Sträucher:
- Weißdorn (WD)
- Schlehe (SC)
- Pfaffenhütchen (PF)
- Hundrose (HR)
- Holunder (HO)
- PFLANZGRÖSSE
Craetagus monogyna
Prunus spinosa
Euonymus europaea
Rosa canina
Sambucus nigra
60- 100 cm
Bäume:
- Feldahorn (FA)
- Eberesche (ES)
- PFLANZGRÖSSE
Acer campestre
Sorbus aucuparia
150 - 200 cm



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

§ 1 Baugestalterische Festsetzungen
1. Dächer
Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Gleichdach, Krüppelwalm und Walmdach mit einem Neigungswinkel von 30° - 48° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. - steinen 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 bebauen. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.
2. Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelmetall, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen
3. Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung 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.
4. Garagen/ Carports
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
6. Einfriedungen
Für die Grundstücke entlang der Fritz- Reuter- Straße gilt:
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig.
Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäune zulässig.
Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze
7. Sicht- und Windschutzwände
Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,50 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.
8. Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
Textliche Hinweise
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, - anormale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - ABfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
Im Plangebiet befinden sich im gekennzeichneten Bereich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden im übrigen Gebiet bei Erdarbeiten zufällige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GvB), Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 Grundeigentümer 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 Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Für den Geltungsbereich innerhalb der TWZS III sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages Wismar (Beschluss Nr. 6314/81) vom November 1981 und der TGL 4385/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Bei Planungen und Erweiterungen von Straßen in Wassergewinnungsgebieten sowie beim Verlegen von Abwasserkanälen und Leitungen ist das Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 142 zu beachten.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.-Vorp. der DIN- Vorschriften und anderer geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 4 " Hohen Viecheln Nord "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1996 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.10.02 und Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 " Hohen Viecheln Nord " für das Gebiet der Ortslage Hohen Viecheln, westlich der Fritz- Reuter- Straße am Ortsausgang Richtung Dorf Mecklenburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensmerkmale:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.03
Hohen Viecheln, den 19.12.2003
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Verwaltungsbehörde ist das Landesamt für Raumordnung und Landesplanung, Wismar, den 19.12.2003
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.10.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003
Die Gemeindevertretung hat am 16.04.02 den Entwurf des Bebauungsplans zur Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.06. bis zum 08.07.02 während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anträge während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an dem Ort der Auslegung durch Veröffentlichung im Amtsblatt örtlich bekanntgemacht worden.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003

Der katastermäßige Bestand am 08.10.02 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 liegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 19.12.2003
Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.10.02 geprüft. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan Nr. 4 " Hohen Viecheln Nord " festgelegt.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.10.02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.10.02 gebilligt.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003

Der Bebauungsplan ist gemäß § 246 Abs. 1a des BauGB i.V.m. § 1 der Anzeigeverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.11.02 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angelegt.
Dieser hat mit Verfügung vom 06.01.03 Az.: IV/61.2-ze die Bekanntmachung der Verlesung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003

Die geltend gemachten Rechtsverstoße wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.02.03 geheilt.
Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 29.05.03 Az.: IV/61.2-ze bestätigt.
Der Plan mit Begründung wurde in der Zeit vom 07.04. bis zum 25.04.2003 öffentlich ausliegen.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Hohen Viecheln, den 19.12.2003

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.12.2003 örtlich bekanntgemacht worden.
Hohen Viecheln, den 30.12.2003

Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg B - Plan Nr. 4 " Hohen Viecheln Nord "