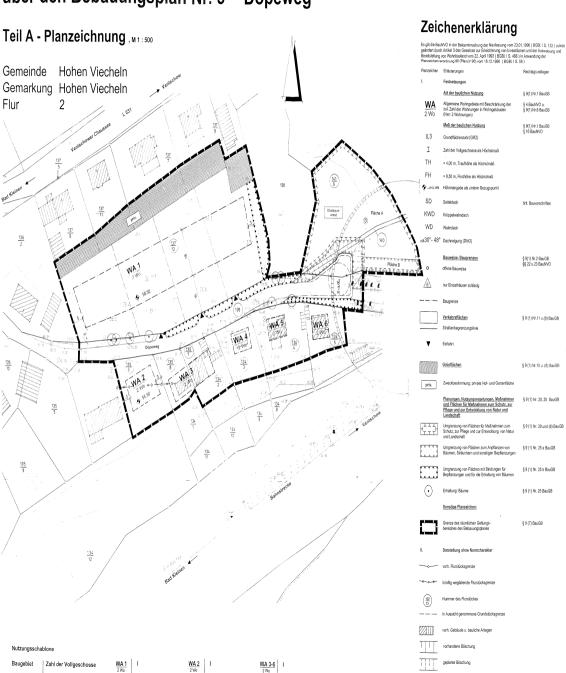
# SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 5 " Döpeweg "



baugebiet	Zahl der Vollgesch
Grundflächen- zahl	

0,3 SD WD KWD o, 🖹

0.4 0, E SD WD KWD

SD, WD, KWD

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der haulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGR

Allgemeines Wohngebiel, § 4 BauNVO

1.1. Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVC

In den allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gan Tankstellen nach § 4 (3) BauWYO Nr. 2,4 und 5 nicht zulässtig. In den WA 3 - 6 ist die Nutzung von Wohngebäuten durch Ferierwohnungen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVC

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Der mediumen ist als Frahr uns ausweit Lotinissanle der Aubermatit int der ubzirtisch um die Frahre der deren Enhaberen und geleicht bei der deren Enhaberen und geleicht der beden Enhaberen und der Frahre der deren Enhaberen und der Frahre der deren Enhaberen und der Frahren der de

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO

In den WA darf die zulässine Grundtliche nicht überschritten werden

3. Überhaubare Grundstürksfläche & 9 (1) Nr. 2 RauGR

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen ( wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenselligen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1.50 m

cürfen Garagen die straßenseitige Baugreruse bzw. deren Plutht, unter Beachtung des erkinderlicher Stauraumes wir den Garagen, um max. 1,30 m überschreiben. Diese Beschränkung gilt nicht für die Emichtung überdechter Sielplätze/ Carports.

4. Anschluss von Elächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Zufahrten zu den Einzefgrundsülcken im Bereich nächlich des Döpeweges sind nur in den Restjeseitzten Bereichen in einer Bereich ein einer Bereichen in einer Bereichen in einer Bereichen in einer Bereichen zu des zu den Bereichsprachen der Bereichsprachen der Bereichsprachen der Bereichsprachen bereichsprachen bereich der Bereichsprachen bereichsprachen bereich der Bereichsprachen Bereichsprachen bereich der Bereichsprachen bereicht der

Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt,

6. Ableitung des Regenwassers 6.9 (1) Nr. 14 RauGR

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickem oder als Brauchwasser ;

Elächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schidlichen Umweiteinwirkungen § 9.41) Nr. 24 BauGB

Für die in den Baufeldern WA 1 - WA 6 liegenden Wohngebäude sind folgende passive Lärmempfindliche Räume, insbesondere Schlafräume, sind auf der der Lärmqueße (Anlage de

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hof- und Gartenfläche" sind genehmigungskei auliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zwecke Einrichtung von Gärten dienen zutässein

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSFTZLINGEN

Die Festsetzungen nach 4 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit dem 5 Sa BNatSchG dienen dem Ausgleich di

Genäß § 9 (1s) Bau/GB werden die Ausgleichsmeßnahmen den Grundsübschlichen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vollständig zugeordnet und im Sinna des § 1a (3) Bau/GB wie foligt festgesetzt:

Die Fläche ist in natürlicher Sukvessinn als Wiese zu entwickeln und mit einem Wikinet- der Chethochstämme, 10-12 cm Stammunfang, in alten Obstsorten: Plaume, Kirsche, Aplei 1450 m²

Die Fläche ist einmal jährlich ab Mäte September zu mähen, das Schrittgut ist abzutransportieren, Jäglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemäteln hat zu unterbleiben.

9.12 Au brodschipfogepriche Ausgelechensfandere ist auf der Fläche B, Gesendrung Heiben Vischein, Flür Z. Teilfälche des Flurisidies 1414, die 51 in lauge und in nehen Gehötzenghanzung auszeigen und deutwirft zu heiben. Aus gegen sollig deine füge er setzel ers. In zeroben Leutzeut beschlichen für der Ferführung and d. Bührn. Sammurlang 1616 cm. 3 von Leutzeut beschlichen. Flurisidies der Versichen der Versichen Steiner der Versichen der Steiner des Steiner der Steiner des setzelphanzen der Steiner des Steiner der Versichen des Steiner des Steiners de

9.2 Anoflorzen und Erhalten von Räumen und Sträuchern 6.9.(1) Nr. 25.a. und h. Rauße

Die zur Erhaltung festgesetzte, gemäß dem UNaSchG Mecklenburg-Vorpcrennem geschistzte Strauch- und Baumhecke ist vor Beeinfrächligungen während der Bauphase gemäß der DRI-Vorschriften zu schicten.

7.1.1 Die zur Erhaltung fastgasetztan Einzelbäurne sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß der DNN -Noordebten zu nabblitann

### Die im Bereich der Wendeenlage neu entstandene Böschungsflächen sind mit einheimischen Sträuchem zu

Gehöltzarten: Rosa canina

Nachrichtliche Übernahme

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Rouwrschöften umfasst den nesemten Geltungsbereich der Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 " Dönewen

### 6 2 Baunestalterische Festsetzunge

Hauptdächer im WA 1 und WA 2 sind als Satlet-, Krüppelwalm- oder Walfmdach mit einem Neigungswinkel von 30" - 46", die Hauptdächer im WA 3 bis WA 6 als Satlet- oder Walfmdächer mit einem Neigungswinkel von 22" - 40" zu erfüchten. Sie sind mit Dachtziegen ber hatte bei der Nationale in eine Internet metgebiligeninker von 22" - 40" zu erfüchten. Sie sind mit Dachtziegen bachtläche sind sur in einer Art und Austihrung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptflichtliche des Dachtes zu beenden. Dächte von Nebenanlage

- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glasifhob bzw. Metall zulässig
 andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der F

httthdänzende Raustoffe (z. R. Edelstah), emaillierte Eassadenelemente einschließte

dungen aus Malerialien, die andere Baustoffe vortäusche

Neberanianen in Enrm von Gehäuden sind mit den Materialien des Hauntnehäudes oder aus Holo vo erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterinfrisch anzuordnen oder in e geschlossenen Umbledung urfarzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand de Hauptgebäudes auszuführen ).

Müllbehälter sind im straßerseitigen Bereich mit, Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebendi Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu urrschließen.

### 4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anhau der Garagen/Carports an das Hauptgehäude nitt

Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außerwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind. darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.

oaruber masus Konsinutionen aus Hotz zuisästig. Abweichnen von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachtlächer zulässtig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendel.

Befestigte Rächen auf den privaten Grundstücken sind als kleintellige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebende Straßerseitige Einfriedungen sind als Jehende Herken oder Hobistonzsun zubson

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festoese

v.co. in entang der omernichen verkanristische und sentich bis zur festgelegten straßenserigen Baug 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegter Baugrenze

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen versit/kli, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBsuO M-V und kann mit Bußgeld geshindel werden.

Eventuell antallender Rauschutt und Rodenausthuh ist entongehand seiner Reschaftenheit eur Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch,

anormale F

årbung,

- Austritt von verunreinioten Elüssickeiten

 Auditi von verurreinigen Ehlisigheiten.
 Ausgebungen:
 Ausgebung:
 Au utikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 ( BGBI, I S. 466 ) verpflichtet.

Im Pfangebiet befinden sich im gekennzeichneten Bereich Bodendenkmate, deren Verändenung ode In Planguise Lebridon sich im jedenschrönden Geweit Dedenschraus, dem Verleiderung oder Erstellung mit 3 (F. Odk. V) zweinder weiten kann seine von Spein jeder Erstellen der Erstellung mit 3 (F. Odk. V) zweinder weiten kann seine von Spein jeder Erstellen der Lebridonschrift von der Verleider und verleiche Verleiche der Erstellung von der Auszuch zweinzum der seine der Spein von der Verleiche von der Auszuch zweinzum der Spein von der Spein von der Spein von der Lebridonschrift Des derbedenstagliege nochsalty von gestelle der Erstelle von zurümpfein Freichen im Zusigen Gebeit der Erstelle von der Spein der Gestelle von zurümpfein Freichen im Zusigen Gebeit der Erstelle von der Spein der Verleiche zu Jestie der Verleiche und der Verleiche Verleichen Freichen im Zusigen Gebeit der Erstelle von der Verleiche zu Jestie von der Verleiche Verleichen Jestie von der Verleiche Verleichen Verleichen zu Jestie von der Verleiche Verleichen Verleichen Zusigen Gebeit der Erstelle von der Zusigen Jestie von der Verleichen Verleichen Zusigen von der Verleichen Verleichen Verleichen Zusigen von der Verleichen Verleichen Verleichen Zusigen von der Verleichen zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle his zun Eintreffen des Landesamtes für Bodenderkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand

ennaran. Veranhurdlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundelgentimer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erheinen. Die Verpflichtung erischt 5 Werklage nach Zugang der Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für

Icdendenkmaloflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuleilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter der Beautragte des Landesamtes für Bodendenkmaßtige bei den Erdarbeiten zugagen sein können und ent. aufbreitende Funde gem. §11 DSchö M-V unverzüglich berg-und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

## Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln

## über den Bebauungsplan Nr. 5

" Döpeweg "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. IS 2141) einschließich aller rechtsgülligen Anderungen sowie nach § 66 der Landesbaundrung Medicklanburg-Vorpormenn in der Fassung vom 06. Nati 1988 einschließich aller nechtskräftiger Anderungs wird rach Beschlanksätzung durch die Gemeinlichwertreibung vom 19.02 UV fürgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Döpeweg" für das Gebiet der Ontslage Hohen Viechein, beidseitig des Döpeweges. besteheng aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örflichen Bauvorschriften über dur Gestallung baulicher Anlagen, erlassen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemein

Hohen Viecheln, den 42.03.04

Die für Raumontnung und Landesplanung zuständige Stelle ist bei

Hohen Viecheln, den 1/2, 09, 04

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schrei

Hohen Wecheln, den 12.07.04

Die Gemeindevertrelung hat am 12.10,03 den Entwurf des Bebau

Hohen Viechein, den 12. 07.04

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bistlehend aus der Planzeichnung (Tell A.) und dem Teck (Till sowie die Begründung haben in der Ziell vom 07 11. bis zum 09 12,03 während der Diensteit. \$ 3 Ahrs 2 RauGR Affentish ausnelenen g 3 Hus. 2. daudio onerinon abegenigen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen wi

wird als nichtig dargestellt beschaft an Schrift der Der katastermäßige Bestand am wird als richtig o lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, rechtsverbindliche Flurkarte im Maßslab 1: 3846 vorliegt. F

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stuffen öffentlicher Belange am 09 02 04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Hohen Vierhein den 12.02.04 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung ( Teil A ) und dem T

wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09 02 04 gebille

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plan Text ( Teil B ) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde Az : 51.63. 101.ze mit Nebenbestimmungen und Häuwissen der

Hohen Viecheln, den 1/2, 02, 04

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Told?

Hohen Wecheln, den 12.07.04

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden-von jedenn: durch Veröffentlichung eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind Amisblatt am 28-04-04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form und von Närgeln der Abnägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fäligke und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB)





## Gemeinde Hohen Viecheln

Landkreis Nordwestmecklenburg

Übersichtsplan, w.1. 10 010

Satzung über den