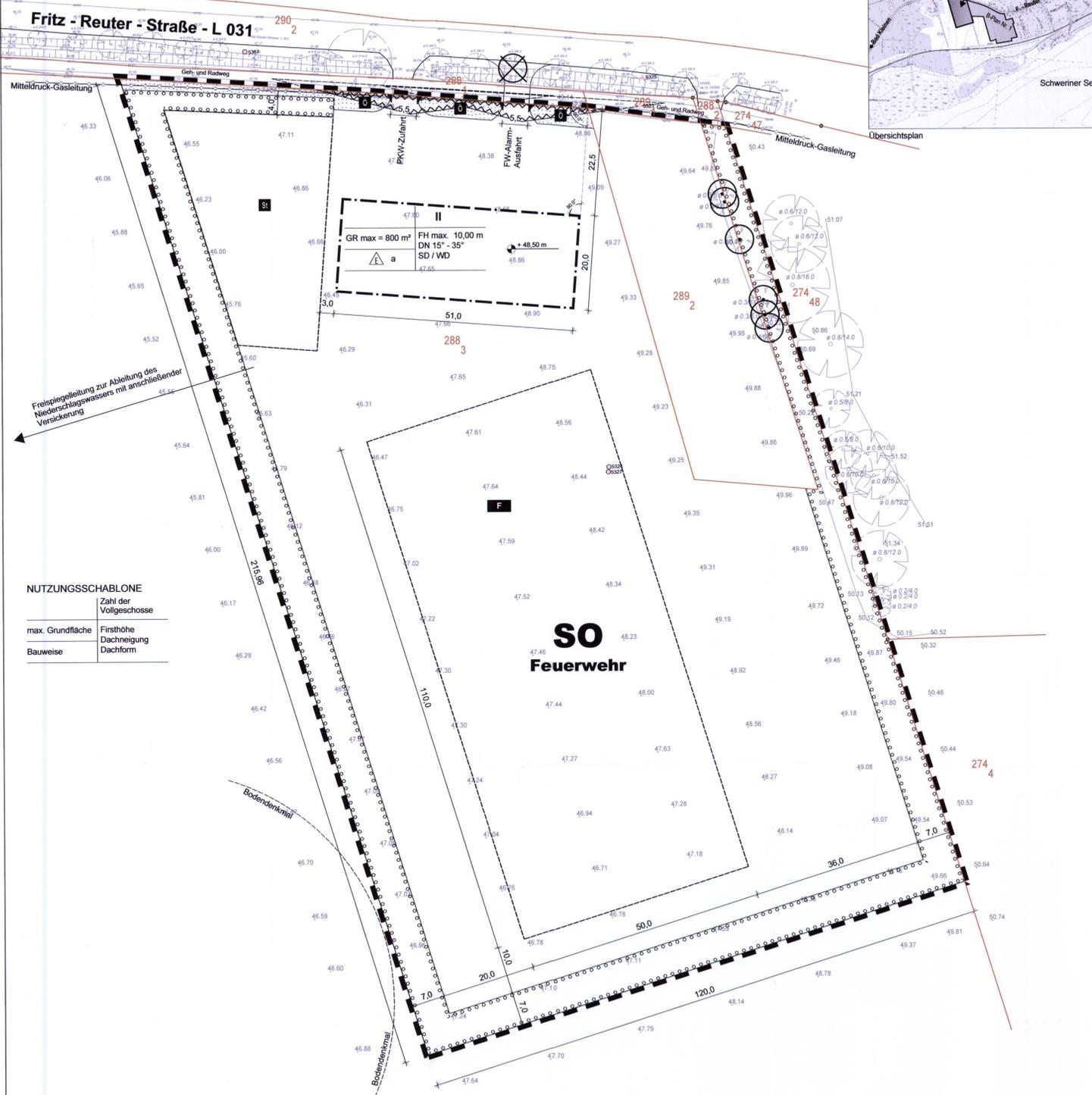


SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln
 Gemarkung : Hohen Viecheln
 Flur : 2



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen		○	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	○	Erhalten von Bäumen	
SO	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	⊗	Roden von Bäumen		—	Flurstücksgrenze	
Feuerwehr	Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung - Feuerwehr	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO	○	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB	z.B. 228, 3	Nummer des Flurstückes	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	—	Unterirdische Leitungen hier: Mitteldruck-Gasleitung		47.84	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
GR max	Grundfläche der Gebäude, als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	○	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15	○	Böschung	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO	□	öffentlich		○	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO	□	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB	○	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagernetzes	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
± 48,50 m	Firsthöhe in m über HN 76		□	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO	□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
SD	Satteldach, auch versetzt		□	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	□		
WD	Walmdach		□	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO			
DN	Dachneigung							
Bauweise, Baugrenzen								
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO						
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO						
—	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO						

Teil B – Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
 SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO.
 Zulässig sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Feuerwehr dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bestimmt.
 - Grundfläche baulicher Anlagen (Nebenanlagen) § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen um maximal 9.200 m² durch:
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 - Feuerwehrrangplatz überbaut werden.
 - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
 Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
 - bei Sattel- und Walmdächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Gemäß § 22 (4) BauNVO** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.
 - Regenwasserableitung § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
 - Das von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über eine Freispiegelleitung westlich in Richtung Waldweg aus dem Plangebiet abzuleiten. Das abgeleitete Niederschlagswasser ist in den sandigen Bereichen am Waldweg bzw. an der Sandgrenze der dazwischenliegenden Ackerfläche zur Versickerung zu bringen.
 - NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Zur Minimierung des Eingriffes und zum Schutz des Bodens sind:
 - die Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise und
 - die Umfassung des Feuerwehrrangplatzes in einer maximalen Breite von 10,0 m mit Schotterrasen zu befestigen.
 Der Feuerwehrrangplatz ist als Rasenplatz anzulegen.
 - Ausgleichsmaßnahme - Gehölzpflanzungen**
 Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (3369 m²) mit Überhäitem mit folgenden Pflanzarten und -qualitäten:
 - Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
 - Ein-Zweigflügeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
 - Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
 - Handrose (*Rosa canina*) 10 %
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5 %
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
 - Feldahorn (*Acer campestre*) 5 %
 - Weißbuche (*Carpinus betulus*) 10 %
 - Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware
 - Wildapfel (*Malus sylvestris*) 5 %
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 5 %
 - Stieleiche (*Quercus robur*) 5 %
 Die Heister sind innerhalb der Pflanzreihe so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 5 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wengig bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Handrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können.
 Zusätzlich zu gewährleisten ist:
 - Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
 - Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
 - 3-jährige Gewährleistungspflege
 - je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang
 - Ausgleichsmaßnahme - Umwandlung von Acker in Grünfläche**
 Dauerhafte Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland im Bereich des Feuerwehrrangplatzes (5836 m²). Auf Pesticid- und Düngereinsatz ist gänzlich zu verzichten.

Textliche Hinweise

- Ersatzmaßnahme für den zu fallenden Alleebaum**
 Als Ersatz für die vorgesehene Fällung eines Alleebaumes sind durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 3 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Ergänzung bzw. als Lückenbepflanzung der Alleebaumreihe mit der Kreisstraße NW 37 nach Hohen Viecheln.
 Pflanzqualität: StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen, Sicherung per Dreibeck, 3-jährige Gewährleistungspflege
- Vorsorglicher Artenschutz - Bauteilregelung**
 Zu Gunsten der Arten Feldschnecke, Schafschäfer und Wachtel gelten die Festlegungen zur Bauteilregelung gemäß Fachbeitrag Artenschutz des Büros Stadt-Land-Fluss vom 13.06.2016.
- Bodendenkmale**
 Verhalten bei Zufallsfunden:
 Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG 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 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.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**
- Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorzurufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
 - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichsdienstes.
 - Mit der Getrennunghaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
 - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln"

Präambel:
 Aufgrund
 • des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
 • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 • der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 • des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2005 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
 • der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 19.12.2016... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 288/3 (teilw.) und 289/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 15.02.2016...	
2	Hohen Viecheln, den 10.2.17	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... 24.03.2016... beteiligt worden.	
4	Hohen Viecheln, den 10.2.17	Der Bürgermeister
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ... 08.04.2016... bis zum ... 10.05.2016... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	
6	Hohen Viecheln, den 10.2.17	Der Bürgermeister
7	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Zuständigkeitsbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden, sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 sowie Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... 24.03.2016... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
8	Hohen Viecheln, den 10.2.17	Der Bürgermeister
9	Die Gemeindevertretung hat am ... 11.07.2016... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
10	Hohen Viecheln, den 10.2.17	Der Bürgermeister
11	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... 09.09.2016... bis zum ... 10.10.2016... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleven, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist am ... 31.08.2016... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden.	
12	Hohen Viecheln, den 23.2.17	Der Bürgermeister

Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... 19.12.2016... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohen Viecheln, den 10.2.17

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text. Festsetzungen wurde am ... 19.12.2016... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... 19.12.2016... genehmigt.

Hohen Viecheln, den 10.2.17

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen, wird hiermit am 10.2.17... ausgefertigt.

Hohen Viecheln, den 10.2.17

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, die der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am 22.02.2017... öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung
 • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am 22.02.2017... rechtskräftig geworden.

Hohen Viecheln, den 23.2.17

Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln"