

# SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

**SO 1** Ferienhaus  
Sondergebiet Ferienhausgebiet mit lfd. Nummerierung (§ 10 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
DN Dachneigung  
SD, WD, KWD Sattel-, Warm- und Krüppelwalmdach

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
Hausgarten, privat  
Obstwiese, privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

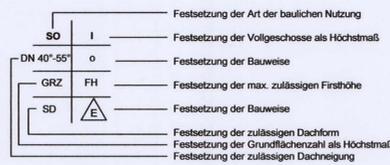
### Sonstige Planzeichen

LPBIII Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)  
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
Bemaßung in m  
Böschung  
innere Grundstückserschließung

Plangrundlagen:  
Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, Stand: 03.12.09; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung, eigene Erhebungen



### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln vom 28.02.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See", begrenzt im Norden von dem entlang der Bahntrasse verlaufenden öffentlichen Weg, im Osten von privaten Grünflächen sowie vom Gelände des Segelvereins, im Süden von Bootshäusern sowie von Grünflächen und im Westen von der öffentlichen Badestelle, umfassend das Flurstück 276/3 der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB u. § 1, 10 u. 16 BauNVO)

**1.1** In den festgesetzten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von je einer Dauerwohnung für Aufsichtspersonal sowie Betriebsleitung bzw. Betriebsinhaber.  
**1.2** Die Firsthöhe darf im SO 1 max. 5,50 m und im SO 2 max. 10,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschenkel.  
**1.3** Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.  
**1.4** Zulässig sind nach § 10 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a u. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)  
In den festgesetzten Sondergebieten ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzelhäusern, zulässig.

**3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 u. 23 BauNVO)  
Die Errichtung von Carports und Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, § 1a u. § 202 BauGB)

**4.1** Die Wege zur inneren Erschließung sowie Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unverselegt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.  
**4.2** Bei möglichen Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in zutragbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
**4.3** Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind auszuführen.  
**4.4** Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 276/3 der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln, ist eine mehrstufig aufgebaute gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 mal verschult, gemäß Pflanzliste (Punkt 4.8) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen sind dem Eigentümer des Flurstückes zugeordnet.  
**4.5** Innerhalb der privaten Obstwiese ist zum dauerhaften Erhalt des Gebietscharakters, unter Einbeziehung der vorhandenen Obstbäume, eine Obstwiese anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist unter Anrechnung der vorhandenen Obstbäume ein hochstämmiger Obstbaum verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Ballen mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die neu gepflanzten Hochstämme sind mit einem Zweiflock mit Zwickdicke 8 cm zu sichern. Apfel-Malus domestica, Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel; Birne-Pyrus communis: Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne.  
**4.6** Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Elaeagnus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubeneiche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R <sub>wa</sub> (dB)
III	61-65	Aufenthalts- und Wohnräume: 35 Büroräume und Ähnliches: 30

Die errechneten Mittelwertpegel für das Plangebiet begründen entsprechend Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in den Lärmpegelbereich III. Innerhalb dieses Lärmpegelbereiches sind lärmzugewandte Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Für lärmzugewandte Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.  
**5.2** In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht.  
**5.3** Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuzünden.  
**6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie §§ 84 u. 86 LBO M-V)  
**6.1** Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet zulässig.  
**6.2** Im SO 1 ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Im SO 2 ist eine Dachneigung von 40° - 55° zulässig.  
**6.3** Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.  
**6.4** Fassaden sind als verputzte Fläche oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfassaden sind in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturtönen oder rotbraunen Klinker zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von 30 % je Wandfläche zulässig.  
**6.5** Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.  
**6.6** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses sowie an der Einfahrt zur Ferienhausanlage zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Warenautomaten sind unzulässig.  
**6.7** Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blühdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.  
**6.8** Einfriedungen sind als Laubholzhecke, Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Zäune dürfen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
**6.9** Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBO M-V. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäckelbörger Wegweiser" am 31.03.2010 erfolgt.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 24.03.2010 beteiligt worden.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 08.04.2010 bis 10.05.2010 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2010 unterrichtet und zur Auslegung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am 20.09.2010 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 08.11.2010 bis zum 10.12.2010 während der Dienststunden im Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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, am 27.10.2010 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäckelbörger Wegweiser" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.10.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 04.03.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.  
Wismar, den 16.03.2011 (Siegel) Öffentlich best. Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 28.3.11 ausgefertigt.  
Hohen Viecheln, den 28.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 20.3.11 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäckelbörger Wegweiser" 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.3.11 in Kraft getreten.  
Hohen Viecheln, den 31.3.11 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan M 1:5000



## SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See"

begrenzt im Norden von dem entlang der Bahntrasse verlaufenden öffentlichen Weg, im Osten von privaten Grünflächen sowie vom Gelände des Segelvereins, im Süden von Bootshäusern sowie von Grünflächen und im Westen von der öffentlichen Badestelle

Satzungsbeschluss

28.02.2011

