# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENHAGEN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| SO F + WA | MI |
|---|---|
| Sondergebiet Ferienhausgebiet / Allgemeines Wohngebiet | Mischgebiet |
| GRZ 0,2 | GRZ 0,2 |
| I | — |
| E | o |
| $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 4,50m |
| $FH_{max}$ 8,50m | $FH_{max}$ 10,50m |

M 1 : 1.000

SATZUNG
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENHAGEN
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom 25.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| WA | Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) | |
| MI | Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) | |
| SO F | Sondergebiet (gem. § 10 Abs. 4 BauNVO) - Ferienhausgebiet | |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB, Par. 16 BauNVO |
| 0,2 | Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,2 | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| $TH_{max}$ 3,80m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| $FH_{max}$ 8,50m | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | Par. 9 (1) 2 BauGB, Par. 22 und Par. 23 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 (1) 11 BauGB, Par. 9 (6) BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegleitgrün | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, - Privatstraße | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB, Par. 9 (6) BauGB |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitungen unterirdisch | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| P | private Grünfläche | |
| | Parkanlage | |
| | FLÄCHEN FÜR WALD | Par. 9 (1) 18 BauGB |
| | Flächen für Wald | |
| | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | Par. 9 (1) 20, 25 BauGB, Par. 9 (6) BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
| | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN | Par. 9 (1) 25 BauGB, Par. 9 (6) BauGB |
| | Anpflanzgebot für Bäume | |
| | Erhaltungsgebot für Bäume, geschützter Einzelbäume nach der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen" | |
| | Erhaltungsgebot für Bäume, geschützter Einzelbaum nach § 18 NatSchAG M-V | |
| | künftig, für die Umpflanzung (8 Stck) vorgesehen ist | |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Anlieger | Par. 9 (1) 21 BauGB, Par. 9 (6) BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen | Par. 9 (7) BauGB |
| | Hauptfirstrichtung | Par. 9 (1) 2 BauGB |
| 23,00 | Höhenbezugspunkt, z.B. 23,00m ü. HN | |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| Planzeichen | Erläuterung |
|---|---|
| 26 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | Höhenlinie mit Angaben in Metern |
| | Höhenangaben ü. HN |
| | vorhandene Gehölze |
| | vorhandene Gebäude |
| | künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude |
| | künftig entfallende Darstellungen, z.B. geschützter Baum |
| | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| 5 | Bemaßung in Metern |
| | Sichtdreieck |
| | lfd. Nr. der Bäume nach Bestandsaufnahme (1 bis 17) |

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| Planzeichen | Erläuterung |
|---|---|
| | Waldabstand (30m) gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V |
| | Höhenfestpunkt, z.B. 1001 Bolzen 21,928m ü.HN -außerhalb des Geltungsbereiches- |

## TEIL B - TEXT

**DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENHAGEN**

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe, und Nr. 5 Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die WA-Gebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

#### 1.2 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIET NACH § 10 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, 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.

#### 1.3 MISCHGEBIETE NACH § 6 BauNVO

Innerhalb der Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen Nr. 5, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 6, Gartenbaubetriebe, Nr. 7, Tankstellen und Nr. 8, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO für Mischgebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die MI – Gebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

#### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich nur die offene Bauweise zulässig.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

#### 4. GRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen ist. Die Grundstücke müssen mindestens 750 m² groß sein.

#### 5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugspunkte für Höhenangaben gilt jeweils grundstücksbezogen die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils, der durch Baugrenzen bestimmt ist. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

#### 6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.
Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist auf den Baugrundstücken die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen ausschließlich außerhalb des Kronen-Trauf-Bereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

#### 7. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 7.1 EINZELHÄUSER

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sowie im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet wird je Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen je Haus festgesetzt.

#### 8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) und innerhalb des 30 m Waldschutzabstandes (W) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.
In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

#### 9. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (als Versickerungsflächen, Rigolensysteme, Regenwasserrückhaltebecken oder Teiche) herzustellen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist mit der Einleitgenehmigung in den nächstgelegenen Vorfluter, das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste", zu erbringen.

### II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind nur als geputzte Wandflächen weiß oder in hellen Farbtönen herzustellen oder aus Verblendmauerwerk. Holzverkleidungen bis maximal 30% je Gebäudeseite, naturbelassen oder Braun-, Grün-, Blautöne in hellen Farbtönen, oder Fachwerk dürfen verwendet werden. Innerhalb des Mischgebietes dürfen darüber hinaus Gebäude mit Holzfassade errichtet werden. Unzulässig sind Blockbohlenhäuser.
Diese Festsetzungen gelten nur für die Hauptgebäude.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur als rot- oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung oder als begrüntes Dach, sofern die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllt werden, erfolgen. Flachgeneigte Dächer innerhalb des Mischgebietes sind darüber hinaus als verzinkte Stahlfalzbleche oder bituminös, sofern die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllt werden, zulässig.
Diese Festsetzungen gelten nur für die Hauptgebäude.
3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße / Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
4. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
7. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Von Grundstücken, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, sind die Abfallbehälter an der Straße bereitzustellen. Der Aufstellplatz für den Abfallbehälter ist gärtnerisch einzugrünen.
9. Die Dachneigung für Gebäude mit Hartdacheindeckungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sowie im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet und im Mischgebiet darf 38° bis 46° betragen. Innerhalb des Mischgebietes sind darüber hinaus flachgeneigte Dächer und Pultdächer zulässig.
10. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### III. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. BNatSchGNeuregG)

#### 1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm oder 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer- Linde (Tilia platyphyllos), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Spitz- Ahorn (Acer platanoides), Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Berg- Ulme (Ulmus glabra), Feld- Ulme (Ulmus minor), Echte Walnuss (Juglans regia)

Bäume 2. Ordnung
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sal-Weide (Salix caprea), Vogel- Kirsche (Prunus avium),

Obstbäume
- Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus),

Sträucher
- Eingriffliger / Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (V. lantana), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

#### 2. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Auf den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen sind Einzelbaumpflanzungen gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Einzelbäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern (Maßnahme M3 der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung).

#### 3. ERHALTUNG VON FLÄCHEN MIT BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und bei Gehölzabgängen sind die entstandenen Lücken mit heimischen standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 nachzupflanzen.
Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist auf den Baugrundstücken die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen ausschließlich außerhalb des Kronen-Trauf-Bereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig. Der Kronen-Trauf-Bereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

#### 4. GRÜNFLÄCHEN

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünflächen sind parkartig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der Gesamtfläche sind Strauchpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 durchzuführen. Eine Beweidung der Wiesenflächen innerhalb der privaten Parkanlagen ist zulässig. Die Anlage von teilversiegelten Bewegungs- und Kommunikationsflächen ist zulässig (Maßnahme M1 der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung).

#### 5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch natürliche Sukzession zu einem Wald- bzw. Waldrandbereich zu entwickeln (Maßnahme M2 der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung).

#### 6. ARTENSCHUTZ- VORGEZOGENE CEF- MAßNAHME

An der nördlichen Grenze zwischen Acker und Mischgebiet ist ein Lesesteinhaufen, auf der privaten Grünfläche, an der westlichen Grenze zum Acker sind zwei Lesesteinhaufen als CEF- Maßnahme vor Baubeginn anzulegen. Die Steinhaufen (etwa jeweils 2 Kubikmeter, mit einem Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

#### 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### 3. ALTLASTEN/ ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für den Bereich der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht vor. Damit wird jedoch keine Gewähr auf die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### 4. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) auf den Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

#### 5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen des jeweilig betroffenen Bauabschnitts und gemäß Zuordnung abnahmefähig abzuschließen.

#### 6. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Die Gemeinde hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind hierzu verpflichtet. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### 7. ABLEITUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS

Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes ist davon auszugehen, dass die Versickerung möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann durch Sammeln in einem Teich bzw. in einem Regenrückhaltebecken und anschließender Versickerung schadlos abgeleitet werden.
Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes/ Sondergebietes Ferienhausgebiet ist mangels technischer oder eigentumsrechtlicher Möglichkeiten über die Ableitung eines neu zu schaffenden Regenwasserkanals in den vorhandenen südlichen Strang des Regenwasserkanals der Dorfstraße Wohlenhagen vorgesehen. Von dort mündet die Vorflut in das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste. Mit der Nutzung des Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet werden zusätzliche Regenwassermengen in den Vorfluter eingeleitet. Die Niederschlagsmenge erhöht sich von gegenwärtig $Q_{R,D,S}$ = 13,7 Liter/Sekunde auf $Q_{R,D,K}$ = 58,34 Liter/Sekunde. Im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungsplanung sind diese Einleitmengen bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste" im Rahmen einer Einleitgenehmigung zu beantragen.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Gemäß der Stellungnahme des ZVG ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes - Ferienhausgebiet an der Seestraße aus der Versickerungssatzung herauszunehmen. Dies hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen. Die Herausnahme oder In-Aussichtstellung der Herausnahme soll vorliegen.

#### 8. HERSTELLUNG DER PRIVATSTRASSE

Die Modalitäten zur Herstellung der Privatstraße sind im Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt. Dieser ist Bestandteil der Verfahrensakte.

#### 9. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten auf den Grundstücken sind eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### 10. ERSATZPFLANZUNGEN

10.1 Für die Eingriffe in 3 nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützte Bäume sind 2 einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Flurstück Nr. 26 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenhagen auszuführen.

10.2 Für die Eingriffe in 5 nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen geschützte Bäume sind 5 Ersatzpflanzungen mit heimischen Arten in der Qualität Hochstamm dreimal verschult oder mit STU von 14-16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden auf verfügbaren Flächen zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

#### 11. WALD

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V, welcher sich gering bis in den Geltungsbereich erstreckt.
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden der Wald innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V nachrichtlich übernommen (sh. Planzeichnung - Teil A).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am ...................... und in den "LN" am ...................... erfolgt.

   Hohenkirchen, den ...................... (Siegel) ...................... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.11.2005 durch Aushang im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und in den Lübecker Nachrichten am 27.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Hohenkirchen, den ...................... (Siegel) ...................... Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Hohenkirchen, den ...................... (Siegel) ...................... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.01.2006 frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

   Hohenkirchen, den ...................... (Siegel) ...................... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Hohenkirchen, den ...................... (Siegel) ...................... Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Hohenkirchen, den ...................... (Siegel) ...................... Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text und örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2006 bis zum 19.06.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung/ den Lübecker Nachrichten am 05.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2012 die Erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

9. Die Erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2012 bis zum 24.08.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des 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, im Internet am 11.07.2012 und per Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 13.07.2012 bis zum 27.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind erneut gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 01.11.2006 und am 19.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 19.12.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2012 gebilligt.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2013 die Aufhebung des von der Gemeindevertretung am 19.12.2012 gefassten Abwägungsbeschlusses zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 (GV Hokir/05/12/7046) gefasst.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

14. Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2013 die Aufhebung des von der Gemeindevertretung am 19.12.2012 gefassten Satzungsbeschlusses zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 (GV Hokir/05/12/7049) gefasst.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat am 06.05.2014 die Erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

16. Die Erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2014 bis zum 24.07.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des 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, in der Ostseezeitung am 14./15.06.2014 und ergänzend im Internet am 23.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

17. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind erneut gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

18. Der katastermäßige Bestand am 24.09.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Grevesmühlen, den 25.09.2015 (Stempel) ...................... Unterschrift

19. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 09.12.2014 und am 25.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

20. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 25.06.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2015 gebilligt.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

21. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

    Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

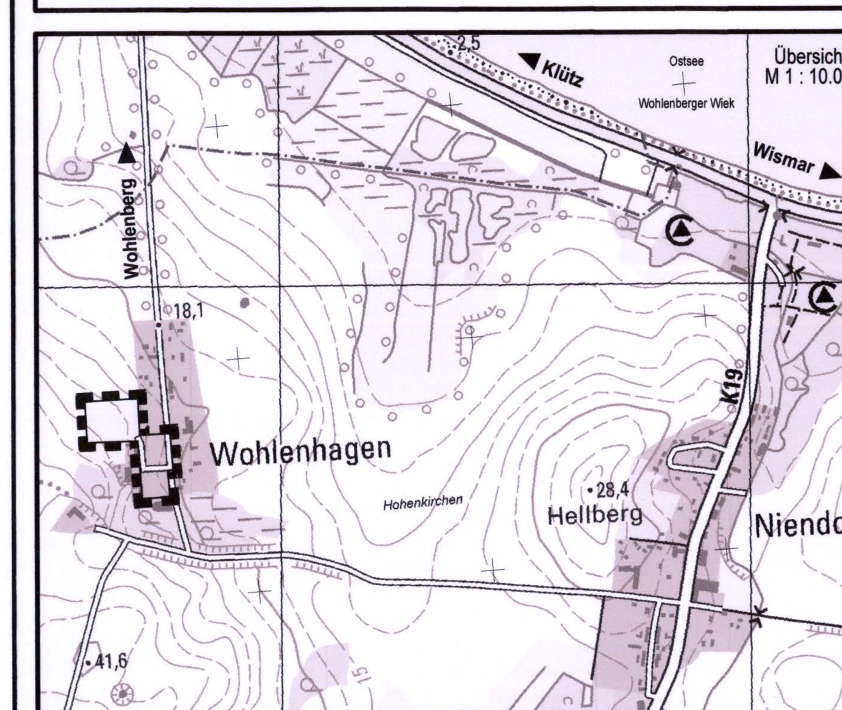
22. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 12.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 12.11.2015 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

    Hohenkirchen, den 13. NOV. 2015 (Siegel) ...................... Bürgermeister

# SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENHAGEN

Übersicht M 1 : 10.000




Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 25. Juni 2015

SATZUNG