SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "NIENDORF - SÜDWEST"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Hinweis zur Kartengrundlage: Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen dem Katasterzahlenwerk. Die Grenzfeststellung noch nicht festgestellter Grenzpunkte ist beauftragt. Der dargestellte Leitungsverlauf Wasser / Abwasser wurde Daten des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 09.09.2009 entnommen.

NUTZUNGSSCHABLONEN

SO/FH1 + SO/FH2	SO/FH I
SO-Sondergebiet die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO	SO-Sondergebiet die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet Infrastruktur-Gebäude gem. § 10 BauNVO
I	I
GRZ 0,25	GRZ 0,4
E o	o
TH_{max} = 3,80 m	TH_{max} = 3,80 m
FH_{max} = 8,60 m	DN < 55° für Reet
DN < 45°	DN < 45° für Hartdacheindeckung

SATZUNG

DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20
FÜR DAS GEBIET "NIENDORF - SÜDWEST"
GEMÄß § 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194), sowie nach der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom 30.03.11 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet "Niendorf - Südwest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
SO FH	Sondergebiet, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) - Ferienhausgebiete	
SO FH I	Sondergebiet, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) - Ferienhausgebiete, Infrastruktur-Gebäude	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH_{max}=3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}=8,60m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P priv	Privater Parkplatz	
R	überregional bedeutsamer Radweg ("Ostseeküsten Radweg" und "Westlicher Backstein Rundweg")	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen oberirdisch	
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	MASSNAHMEN UNF FLÄCHEN 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	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzung von Bäumen	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
L	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Plangebietes)	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	Par. 9 (21) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen	Par. 9 (7) BauGB
19,00	Bezugspunkt, z.B. 19,00 m u.HN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
14/5	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	vorhandene Gehölze/Hecken
19,00	Höhenlinie mit Angaben in Metern
• 21,35	Höhenangaben ü HN
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Klärgrube
I	Gebäude, dass für Infrastruktur vorgesehen ist.
DN < 45°	Dachneigung, DN < 45°
M	Müllbehältersammelstandort
EM1	Externe Kompensationsmaßnahme, z.B. EM1 i.V. mit Teil B - Text

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DIE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 20
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET „NIENDORF – SÜDWEST" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIETE (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Ferienhausgebiete sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO 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 dienen. Innerhalb des Gebietes sind Anlagen der touristischen Infrastruktur, die zur Versorgung des Gebietes und sportlichen Zwecken (zum Beispiel Tischtennis, Minigolf, Badminton) dienen, zulässig. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – SO/FH I ist nur ein Gebäude zulässig, das auf wenigstens 50 % der Geschossfläche mit Einrichtungen der Infrastruktur zu versehen ist.

Innerhalb der Sondergebiete sind nur zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Fitness, Sauna, Wellness, Schwimmbad, Shop, Kiosk.
- Einrichtungen für Sport, wie Tischtennis und Minigolf.

Innerhalb der Sondergebiete sind die im Folgenden näher bezeichneten Betriebswohnungen allgemein zulässig:
- Eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen.

Innerhalb der Sondergebiete sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb der Sondergebiete sind unzulässig:
- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.
Innerhalb der Sondergebiete – SO/FH 1 und SO/FH 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des Sondergebietes – SO/FH I ist ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte für die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksteile. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe wird mit maximal 3,80 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,60 m über dem Bezugspunkt für die Gebiete SO/FH 1 und SO/FH 2 festgesetzt.Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

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

Außerhalb der Baugrenzen sind keine Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig. Je Grundstück ist maximal ein offener Stellplatz zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO/FH I ist bei Errichtung eines Doppelhauses je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

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

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtflächen (S) - 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. Innerhalb des Wurzelschutzbereiches von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus dem Kronentraufbereich des Gehölzes zuzüglich einem Umgebungsbereich von 1,50 m.

7. VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebietes erforderliche Flüssiggastanks dürfen nur unterirdisch errichtet werden.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Außenwände
Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Für die Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Für die Gestaltung der Fassaden sind heller Putz oder rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk (Klinker) oder Holzausführungen zulässig. Geputzte Wandflächen sind nur in Pastellfarben zulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind Holzschalungen zulässig.

1.2 Dachflächengestaltung
Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Die Dacheindeckung darf innerhalb des Plangebietes nur mit Reet oder in roter, rotbrauner oder brauner Hartdacheindeckung erfolgen. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder aus verzinkten Stehfalzblechen hergestellt werden. Die Summe der Längen der Dachaufbauten und –einschnitten darf maximal 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes betragen.

1.3 Werbeanlagen
Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Bauschildes zulässig.
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Beleuchte Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf eine Fläche von maximal 0,2 m² zu begrenzen.Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.
Unabhängig von Werbeanlagen sind Hinweisschilder, deren Größe die der Werbeanlagen überschreiten dürfen, bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

1.4 Einfriedungen
Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig. Zusätzlich sind für Einfriedungen auch begrünte Steinwälle aus Zyklopenmauerwerk/Feldsteinmauerwerk zulässig.

1.5 Gestaltung von befestigten Flächen
Als Befestigungsarten für Straßen, Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit/ ohne Rasenfugen, Drainpflaster, befestigt werden.

1.6 Abfallbehälter
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte von Müllbehältern sind im Geltungsbereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen. Vorzugsweise ist eine Sammelanlage für Abfallbehälter auf der Gemeinschaftsanlage für Stellplätze vorzusehen.

2. Festsetzung zu Bußgeldern
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR 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)

1. PFLANZLISTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Stiel-Eiche (Quercus robur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Linden (Tilia) in Arten und Sorten, Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis)

Bäume 2. Ordnung
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa),

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

Sträucher
- Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus).

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. nach Pflanzliste zu ersetzen.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Gehölzbereich zu entwickeln. Innerhalb der Sondergebietsflächen sind deshalb die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. durch Anpflanzungen zu ergänzen. Auf den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen des Flurstücks 15 ist der Gehölzbereich durch eine sukzessive Entwicklung der Flächen umzusetzen. Unter Beachtung der vorhandenen Überlandleitung ist ein periodischer Rückschnitt der Gehölze im Leitungsbereich zulässig.3.2 Sollten im Zuge des Gebäudeabbruches Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese in geeignete Habitate zu verbringen. Hierzu ist das mit dem Abbruch beauftragte Unternehmen sachkundig einzuweisen. Der Abbruch des Gebäudes ist auf den Zeitraum Oktober bis März zu beschränken. Anderenfalls ist eine Neubesiedlung des Abbruchobjektes zu verhindern.

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten und verfügbaren Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als Sammelzuordnung allen Grundstücken bzw. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

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

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN
Durch die zuständigen Behörden für Bodendenkmalpflege wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt sind. 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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN
Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat als zuständige Behörde mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Damit wird keine Gewähr über die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE
Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen und derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf besteht. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

6. BODENSCHUTZ
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN
Die Gemeinde Hohenkirchen legt mit ihrer Satzung fest, dass innerhalb des Sondergebietes für Ferienhäuser nach § 10 BauNVO Schutzanforderungen wie für Allgemeine Wohngebiete bestehen. Ein Schutzanspruch wie für Reine Wohngebiete wird aufgrund der städtebaulichen Umgebungssituation nicht als erforderlich angesehen.

8. ERSCHIEßUNGSVERTRAG
Im Erschließungsvertrag sind sämtliche Anforderungen zur Herstellung der Anlagen der Ver- und Entsorgung geregelt. Dazu gehören die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung sowie die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die Bereitstellung des Löschwassers. Die Anforderungen der übrigen Versorger werden in erforderlichem Umfang beachtet und geregelt.

9. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN
Das Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern hat mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte vorhanden sind.

10. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

10.1 In der Scheune, auf dem Flurstück 107/3 der Gemarkung Niendorf, Flur 18 (siehe nachfolgende Abbildung), sind 5 Spaltenquartiere für Fledermäuse und 20 Stück Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Sowohl das Gebäude als auch das Flurstück stehen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung.

In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Dazu sind drei Jahre lang im Frühjahr, nach Beginn der Brutzeit der Rauchschwalben die Belegung der Nisthilfen und die Annahme der Spaltenquartiere durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Ergebnisse sind dem LUNG mitzuteilen. Werden die Nisthilfen überwiegend angenommen, kann das Monitoring eingestellt werden. Erweisen sich die CEF- Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen würden erforderlich werden.

Die Nisthilfen sind als CEF Maßnahme vor dem geplanten Abriss als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen. Eine erneute Nutzung des Gebäudes durch Rauchschwalben ist im Jahr des vorgesehenen Gebäudeabbruchs mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.

11. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME

Externe Maßnahme EM 1
Auf den Flurstücken 110/2 und teilweise auf den Flurstücken 105/2, 106/2 und 107/3 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf wird auf 890 m² eine dreireihige Heckenanpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen hergestellt. Für die Heckenanpflanzung sind ausschließliche heimische und standortgerechte Gehölze in den Qualitäten Heister mit einer Höhe von 175 bis 200 cm oder Sträucher mit einer Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die Gehölze sind in Reihenabständen von 1,5 m und Pflanzabständen von 1,0 anzupflanzen.

Externe Maßnahme EM 2
Auf den Flurstücken 1 und 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Niendorf sind eine 400 m² große mehrreihige Heckenpflanzung und eine Baumreihe aus 10 Bäumen herzustellen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Für die Herstellung der Baumreihe ist auch die Verwendung von mittelkronigen Sorten einheimischer Laubbäume zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2009.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.02.2010 bis 08.03.2010 durch Aushang im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können ist nicht erfolgt.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden und hat am .... die raumordnerische Stellungnahme abgegeben.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2010 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung inkl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung inkl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 06.08.2010 bis zum 06.09.2010 während der Dienststunden des Amtes Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtsmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch ortsübliche Veröffentlichung im Internet am 28.07.2010 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass umweltrelevante Informationen, Stellungnahmen zum Planverfahren aus naturschutzfachlicher, immissionsschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Sicht; Aussagen zur artenschutzrechtlicher Prüfung, zum FFH-Gebiet "Wismarbucht", zum EU-Vogelschutzgebiet "Küstenlandschaft Wismarbucht", zum SPA-Gebiet "Wismarbucht-Salzhaff", zum Baugrundgutachten, ausgelegt werden. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde auf die Präklusion nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 20.2.2012 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 geltend gemacht werden.
Grevesmühlen [?], den 20.2.2012 (Stempel) Unterschrift

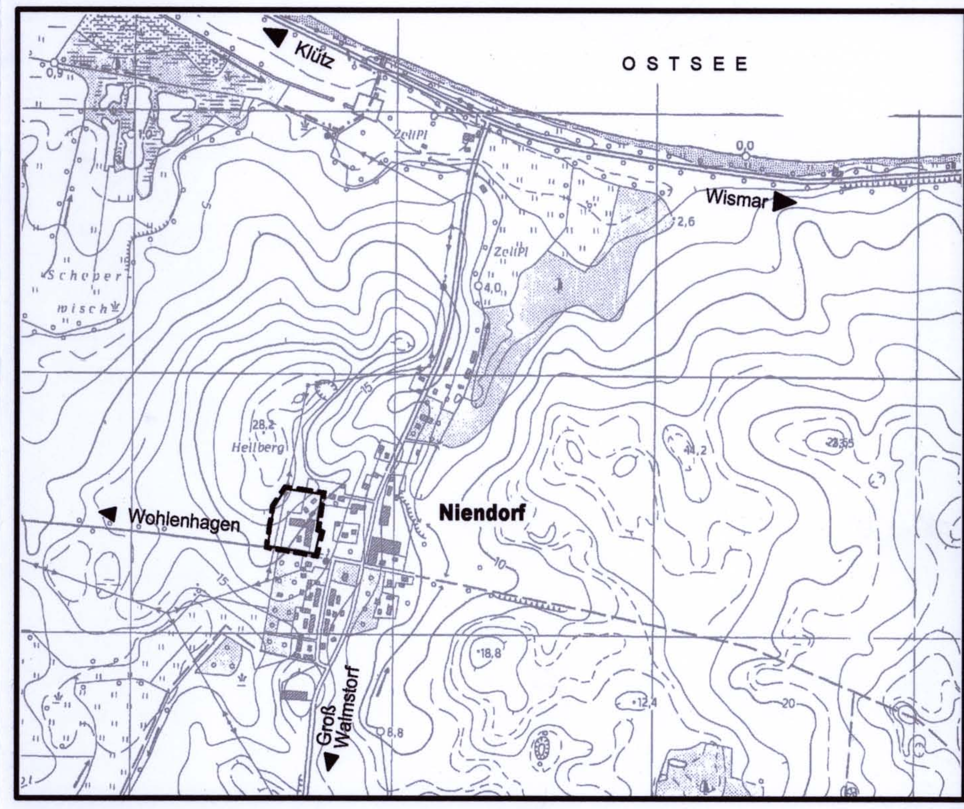
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am 17.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.11 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.11 gebilligt.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am 04.04.11 ausgefertigt.
Hohenkirchen, den 04.04.2011 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der "OZ" am .... und in den "LN" am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Internet - 20.02.2012 u. Aushang
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) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 21.02.12 in Kraft getreten.
Hohenkirchen, den 22.02.2012 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
FÜR DAS GEBIET "NIENDORF - SÜDWEST"



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

Planungsstand:
SATZUNG