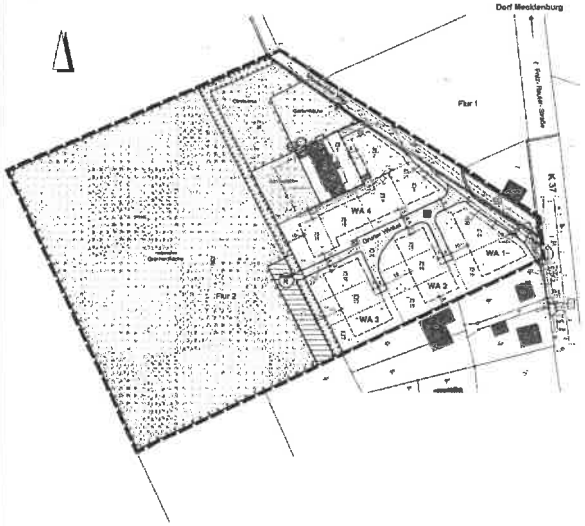
Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 "Moidentiner Weg" in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 1 - 4	I	WA 5	I
Grundflächenzahl (GRZ)		0,3		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o SD, KWD, WD DNG 30° - 48° TH max. = 4.00 m FH max. = 10.00 m		o SD,KWD DNG 25° - 48° TH max. = 4.00 m FH max. = 10.00 m	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Plankarten	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z B. 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	= 4.00 m: Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 10.00 m: Firsthöhe als Höchstmaß	
SD,KWD WD	Satel-, Kreuzwalm-, Walmdach	
z B. 30°- 48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
	Regenwasserversickerungsanlage	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung hier: extensive Grünanlagen, Gartenfläche, Obstwiese	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 (5) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
8.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenze	
25/24	Nr. des Flurstückes	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	
	Maßlinien mit Maßzahl	
	Gemarkungsgrenze	
	Abfallbehälter Sammelplatz	
10	Hauptschlußrohr Oberschacht	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB

Hier: Bodendenkmale (dunkle Verdichtung) und Bereich(e) gesichtigt verdachtsmäßig vorhanden sein. Begleitend Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale nachgeschaltet sind.

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1 Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 nicht zulässig

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante - also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachoberflächen, definiert.
Als untere Bezugspunkt ist die Hauptgebäude höhen baulicher Anlagen, was der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe laut des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Geschlossene Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 22 (3) BauNVO

sind Gebäude als Hausgruppen im Sinne des § 34 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bis zu einer Fläche ausgeschlossen

4. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das von den Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal der Wehrstraße in die unterirdische Versickerungsanlage abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur und Landschaftshaushalt.
Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Grundstücken des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und als solche folgt festgesetzt:

5.1.1
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 1a BauGB ist innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildsträuchermix abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche		siehe Planzeichnung
Flächengröße		190 lfm. x 5 m Breite = 950 m²
Gehölzarten	Sträucher:	Pfaffenhütchen, Heckenrose, Hundsrose, Schlehe, Haselnuß, Wildrose
	Bäume:	Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn
Pflanzgrößen	Sträucher:	80 - 100 cm
	Bäume:	150 - 175 cm
Pflanzabstände		1,5 x 1,5 m

5.1.2
Als Ausgleich für die Eingriffe entsprechend § 1a BauGB ist innerhalb des Plangebietes eine Obstwiese zu anlegen.
Der Fläche ist mit Obstbaumbäumen in alten Obsorten zu bepflanzen, es dürfen eine Bepflanzfläche von 150 m² pro Baum erreicht sind.
Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landwirtschaftsmaßnahmen mit Kräutern anzusäen.

Lage der Fläche	siehe Planzeichnung
Obstbäume	Obstwiesenbäume 10 - 12 cm Stammumfang
Arten	lt. alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel
Flächengröße gesamt	1500 m²
Pflanzgarne	1x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren Jegicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

5.1.3
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 1a BauGB ist die vorhandene, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche innerhalb des Plangebietes zu extensivieren und in natürlicher Sukzession die naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln

Lage der Fläche	siehe Planzeichnung
Flächengröße	16 950 m²
Pflanzgarne:	1 x jährliche Mahd des Grünlandes ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren Jegicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

5.1.4
Auf der zu entwickelnden Grünfläche sind zur Strukturierung des großräumigen Areals und zur Entwicklung von Nahrungs- und Brutbiotopen Strauchgruppen mit einheimischen Gehölzarten zu pflanzen.

Pflanzgarten:	Gruppenpflanzungen in unterschiedlichen Größenordnungen Gesamt: 600 m²
Pflanzabstand	1,5 x 1,5 m
Gehölzarten.	Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Kreuzdorn und Holunder

TEXTLICHE HINWEISE (OHNE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN) entsp. § 9 (5) BauGB

* Zwischen erheblicher Bauzeit und Bodenschutz ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Weiterhin bei Bauarbeiten Ansichten für keine unbekannten Ablagerungen des Untergrundes, wie
  - sonstiger Geruch,
  - ungewöhnliche Färbung,
  - Auftritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
  - Ausgasungen,
  - Reste aller Ablagerungen (Kesselmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

  angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Erfassung des schädlichen Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Kreislaufgesetz - AbfG) vom 27.9.1986 (BGBl I S. 1410; ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl I S. 465) verpflichtet

* Im Plangebiet sind Bodendenkmale (siehe Planzeichnung) bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals nachgeholt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht stehenden Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, durch beim die Frist zu eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

* Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Einsätzungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und weiterzuleiten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 (WHG) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in den Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 23 Abs. 1 (WHG) anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Baumaßnahmen eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist dieses der unteren Wasserbehörde anzuzeigen

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 6 „Moidentiner Weg".

§ 2 Bauvorschriftliche Festsetzungen

1. Dächer

Hauptdächer sind als Satel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einer Neigungsgleichen von 30° - 48° zu schließen.
Sie sind mit Dachziegeln bzw. - steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind 0,50 meter der Hauptfirsthöhe des Daches zu bemessen. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Reflexionsbände

zulässige Material

- Dachbauwerk
- Fachwerkbalkenbänder

- verzinkte bzw. geschlämmte Blechen mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wirtsgebäude sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien einer bis zu 50 % der gesamten Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind

- hochglänzende Baustoffe (z B. Edelstahl), einzelnes Fassadenelemente einschließlich Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Reklameanlagen

Reklameanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erneuern. Gas- oder Ölbrenner außerhalb von Gebäuden und unterirdisch errichteten oder in einer geschlossenen Umhaubung unterzubringen (zur Umhaubung ist zur Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Mülltonnen sind in entsprechenden Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus heimischen Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu verschließen.

4. Garagen / Carports

Bei direktem Anbau der Garagen / Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen / Carports in Material und Farbgebung den Hauptdächern auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als wasserdichte Pflasterbeläge (Beton, Ziegel oder Naturstein) oder wasserdurchlässige Decken auszubilden

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit heimischen Hecken, heimische Hecke oder Holzzäune zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als heimische Hecke oder ohne Zäune und oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

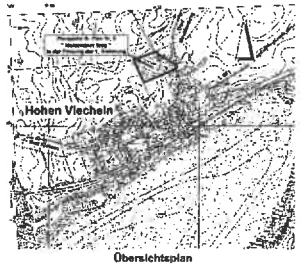
- 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur fraglichen straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

7. Sichtschutzzäune

Sicht- und Windschutzzäune, die der Garagenzufahrt oder der Wirtschaft für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,50 m und in einer Höhe von max. 2,00 m (über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzbahnen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 lit. 1 BauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln

über den Bebauungsplanes Nr. 6 „ Moidentiner Weg "
in der Fassung der 1. Änderung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, einschließlich aller rechtsrichtigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 „ Moidentiner Weg " in der Fassung der 1 Änderung für das Gebiet: Ortslage Dorfmark Hohen Viecheln, in nördlicher Ortserweiterung von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom -

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat am das Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 1 Änderung und Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss unberücksichtigt bleiben können, auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm.de, als unter der Rubrik „Bekanntmachungen" am bekannt gemacht worden
   Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt „Mitteilungsblatt Wegweiser" am -

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

5. Der betreffende Bereich im Geltungsbereich des B-Planes am wird als rechtlich eingestuft. Hinsichtlich der tatsächlichen Gegebenheit der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundstücksbesand) im Maßstab 1:1000 vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Warnow, den — Leiter des Katasteramtes

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

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung am Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

   Hohen Viecheln , den — Der Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung der sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist wird am auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm.de, als unter der Rubrik „Bekanntmachungen" bekannt gemacht worden.
   Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mitteilungsblatt Wegweiser" am
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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 3 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden
   Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten
   Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend im Internet auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt

   Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister

Gemeinde Hohen Viecheln
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „ Moidentiner Weg"
in der Fassung der 1. Änderung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf — Stand: Nov. 2023

HB = 540 / 1024 (0.66m)