

SATZUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ NIENDORF" (EHEMALIGE GEMEINDE GROß WALMSTORF) INCLUSIVE AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3739). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf)

NUTZUNGSSCHABLONE	
SO	SO
V+H	V+H
0,3	0,3
I	I
O	O
TH _{max} 3,50m	TH _{max} 3,50m
FH _{max} 8,70m	FH _{max} 8,70m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSFÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
HAUPTVERORDNUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÜTZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B - TEXT

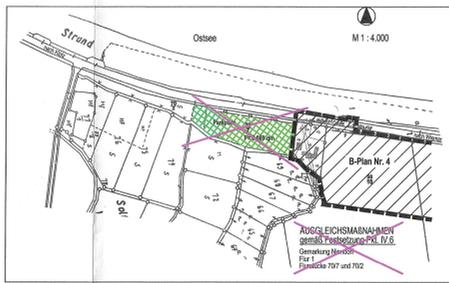
- siehe Anlage -

M 1 : 500

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

Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf)

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
FLÄCHEN FÜR WALD	Par. 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BEMERKEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
BEZAUGSPUNKT 3,50m Ü HN76	Par. 9 Abs. 7 BauGB
FLURSTREIFEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
HÖHENANGABE (in Meter ü HN76)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SCHUTZRECHTE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Kennzeichnung von Gebieten nach Nr. 18	Par. 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF FÜR DAS GEBIET „PARKPLATZ NIENDORF“ (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO sind nur Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Bereiches, Einrichtungen zur gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.
Innerhalb des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind nur ausnahmsweise und nur im Dachgeschoss die Errichtung einer Wohnung für Dienst-, Aufsicht- oder Betriebspersonal zulässig.
- GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausnahme sind Nebenanlagen für Abfallbehälter außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind in diesem Fall einzuzünnen und einzufrieden.
- HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schrittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Robbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schrittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden Mauerwerk.
Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt. Die Höhenlage von 3,50 m über HN gilt als Bezugspunkt für Höhenangaben. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN**
In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrhand des zugehörigen Straßenquerschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenanzahlhöhe von 2,50 m.

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

- DÄCHER**
Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur mit rollierenden Dachziegeln oder mit Rost zu decken. Dachneigungen sind zwischen 30° und 45° zulässig. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind angebotene Dachziegel). Dachaufbauten dürfen 1/4 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Originalen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
- AUSSENWÄNDE**
Für die Außenwandgestaltung ist Verblüdmauerwerk zulässig. Glatte verputzte Außenwände sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig.
Der Blockausstrich ist unzulässig.
Nicht zulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstein, emaillierte Elemente, Fliesen.
- ABFALLBEHÄLTER**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.
- BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**
Die Befestigung ist nur auf der Straßenverkehrsfläche zulässig.
- WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig.
- FESTSETZUNG ZU BUUGELDERN**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a BauGB)

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzplantagen auszubilden und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m vorzusehen. Alle 15m ist ein Überhälter bzw. Heister zu setzen. Folgende Arten sind zu verwenden:
Bäume 2. Ordnung als leichte Heister (2xv m.B. 200-225): Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre),
Sträucher (2xv 40-60): Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenblütchen (Elyonurus europaeus), Hartweilchen (Cornus sanguinea), Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum).
- ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN**
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie am nordöstlichen Plangebietsrand sind in Abstand von mind. 15m Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen. Es sind 3x verpflanzte Solitärdrüme (250-300) zu verwenden.
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**
Die mit Erhaltungsboten festgesetzten flächigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht nachzupflanzen.
- HINWEISE**
- VERHALTEN BEI BODENDEKMLAFUNDE**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBNUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Basisaufbaus verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
- MUNITIONSFUNDE**
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Basisaufbaus verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**
Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2019. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 22.02.2019 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2019 den Vorentwurf der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist vom 02.03.2019 bis zum 02.03.2019 durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 27.03.2019 ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2019 zur Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf den erforderlichen Umfang und Detaillierung der Umweltingerung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2019 den Entwurf der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und ein bereits vorliegendes Umweltverträglichkeitsgutachten und Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.03.2019 bis zum 02.03.2019 während folgender Zeiten - Dienstag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit Auslegung und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht tragfähige abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 22.02.2019 ersichtlich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden unter <http://www.klützerwinkel.de/aktuelles/planungsamt> ins Internet eingestellt.
Hohenkirchen, den 22.02.2019
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand der Liegenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 am 01.01.2019 ist als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Flächenausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
den (Stempel) Unterschrift
- Die Gemeinde hat die freigestellten abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 22.02.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.02.2019 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.2019 gebilligt.
Hohenkirchen, den 22.02.2019
Bürgermeister
- Die Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Beschluss vom 22.02.2019.
Hohenkirchen, den (Stempel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen von dem durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.2019 erlassenen Verwaltungsakt sind die Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 22.02.2019.
Hohenkirchen, den (Stempel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit aufgestellt.
Hohenkirchen, den 22.02.2019
Bürgermeister
- Die Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Informationsseite des Amtes Klützer Winkel und die Stelle, bei dem die Bürgerberatung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für die Bürgerberatung von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Internetzugang der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 02.03.2019 ersichtlich bekanntgemacht worden. Die Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am 27.03.2019 ersichtlich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden unter <http://www.klützerwinkel.de/aktuelles/planungsamt> ins Internet eingestellt.
Hohenkirchen, den 02.03.2019
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ NIENDORF" (EHEMALIGE GEMEINDE GROß WALMSTORF) INCLUSIVE AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN GEMÄSS § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am 22.02.2019 folgende Satzung über die Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Parkplatz Niendorf" (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ NIENDORF" (EHEMALIGE GEMEINDE GROß WALMSTORF) INCLUSIVE AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN

