

SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 5 "Döpeweg"

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
2 Wo	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr. 6 BauGB
0,3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
o, u, HN	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	örtl. Bauvorschriften
KWD	Satteldach	
WD	Krüppelwalddach	
α=30° - 48°	Walmdach	
o	Dachneigung (DNG)	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
o	nur Einzelhäuser zulässig	
o	Baugrenze	
o	Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB
o	Straßenbegrenzungslinie	
o	Einfahrt	
o	Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 u. (6) BauGB
o	Zweckbestimmung: private Hof- und Gartenfläche	
o	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20 und (6) BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 a BauGB
o	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9(1) Nr. 25 b BauGB
o	Erhaltung: Bäume	§ 9(1) Nr. 25 BauGB
o	Sonstige Planzeichen:	
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
o	vorh. Flurstücksgrenze	
o	künftig wegfallende Flurstücksgrenze	
o	Nummer des Flurstückes	
o	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
o	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
o	vorhandene Böschung	
o	geplante Böschung	
III. Nachrichtliche Übernahme		
o	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
o	hier: Bodendenkmale, deren Veränderung und Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.	
o	vorh. Wasserleitung auf privater Fläche (umzuverlegen)	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 1 2 Wo	I	WA 2 2 Wo	I	WA 3-6 2 Wo	I
Grundflächenzahl		0,3		0,4		0,4	
Bauweise	Dachform	o, Δ	SD, WD, KWD	o, Δ	SD, WD, KWD	o, Δ	SD, WD, KWD
	Dachneigung		30° - 48° DNG		30° - 48° DNG		22° - 40° DNG
	Traufhöhe		TH = 4,00m		TH = 3,50m		TH = 3,50m
	Firsthöhe		FH = 9,50m		FH = 9,50m		FH = 7,80m

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Ausschluss von Ausnahmen § 1(6) BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 2, 4 und 5 nicht zulässig. In den WA 3 - 6 ist die Nutzung von Wohngebäuden durch Ferienwohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
Höhe baulicher Anlagen § 18(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 Dachschenkel, definiert. In den WA 1 und WA 2 gilt als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN. In den WA 3 - 6 gilt als unterer Bezugspunkt die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe der Bestandsbebauung.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4) BauNVO**
In den WA darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO**
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO**
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.
- Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB**
Die Zufahrten zu den Einzelgrundstücken im Bereich nördlich des Döpeweges sind nur in den festgesetzten Bereichen in einer Breite von 3 - 4 m zum Schutz der Böschungsbepflanzung zulässig. Geringfügige lagenmäßige Abweichungen, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Grundstückseinteilung und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben, sind zulässig.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) Nr. 6 BauGB**
Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.
- Ableitung des Regenwassers § 9(1) Nr. 14 BauGB**
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1) Nr. 24 BauGB**
7.1. Passive Schallschutzmaßnahmen
Für die in den Baufeldern WA 1 - WA 6 liegenden Wohngebäude sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
Lärmempfindliche Räume, insbesondere Schlafräume, sind auf der der Lärmquelle (Anlage der Deutschen Bahn) abgewandten Seite anzuordnen.
8. Private Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hof- und Gartenfläche" sind genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, die der Gartenutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 8(1) Nr. 20 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 8(1) BNatSchG gemäß § 8a d. g. G.**
Die Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit dem § 8a BNatSchG dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsaushalt. Gemäß § 9(1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vollständig zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:
9.1.1 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist eine Ackerfläche (Fläche A), Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Teilfläche des Flurstückes 141/6, eine 31 m lange und 5 m breite Gehölzanzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Anpflanzung sind 4 Bäume, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschält anzupflanzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden: Stieleiche und/oder Feldahorn. Als Sträucher (Pflanzenqualität 60 - 100 cm) sind Weißdorn, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, und Hundrose anzupflanzen. Zwischen den anzupflanzenden Gehölzarten ist ein Abstand von 1 m und innerhalb der Reihen ein Pflanzabstand von 1,50 m einzuhalten.
9.2 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB
9.2.1 Die zur Erhaltung festgesetzte, gemäß dem LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Strauch- und Baumhecke ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß der DIN-Vorschriften zu schützen.
9.2.2 Die zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß der DIN-Vorschriften zu schützen.
9.2.3 Die im Bereich der Wendeanlage neu entstandene Böschungsfächen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzliche: 1 Stück pro m²
Qualität: Sträucher 60 - 100 cm
Geholzarten: Rosa canina, Hundrose, Lonicera xylosteum, Heckerrosche, Prunus spinosa, Schlehe, Eucomyus europaea, Pfaffenhütchen

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. 5 "Döpeweg".
- § 2 Baugestalterische Festsetzungen**
- Dächer**
Hauptdächer im WA 1 und WA 2 sind als Sattel-, Krüppelwalddach oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 30° - 48°, die Hauptdächer im WA 3 bis WA 6 als Sattel- oder Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 22° - 40° zu errichten. 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. Dachgipfen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.
 - Außenwände**
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.
 - 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 des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichungen der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
 - Einfriedigungen**
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig. Straßenseitige Einfriedigungen sind als lebende Hecken oder Holzlatenzäune festzusetzen. Für die Einfriedigungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze
 - Sicht- und Windschutzwände**
Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.
 - Ordnungswidrigkeit**
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.

Textliche Hinweise
Eventuell anfallender Bauschutz und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie
- abartig Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
Im Plangebiet befinden sich im gekennzeichneten Bereich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden im übrigen Gebiet bei Erdarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 976 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln

über den Bebauungsplan Nr. 5 "Döpeweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.02.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Döpeweg" für das Gebiet der Ortsteile Hohen Viecheln, beidseitig des Döpeweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.03 zur Aufhebung des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 "Döpeweg".
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Hohen Viecheln, den 12.09.04
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.03 zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.10.03 den Entwurf des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 "Döpeweg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.11. bis zum 09.12.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.03 durch den Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschleunigt hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 354,6 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den
Der Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 09.02.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.04 gebilligt.
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 09.02.04 gebilligt. Az.: 61/63.101 ze mit Nebenbestimmungen und Hinweisen gemäß
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.04 genehmigt.
Hohen Viecheln, den 12.07.04
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes am 29.02.04 durch den Bürgermeister
Hohen Viecheln, den 30.07.04
Der Bürgermeister



Gemeinde Hohen Viecheln

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den B - Plan Nr. 5 "Döpeweg"