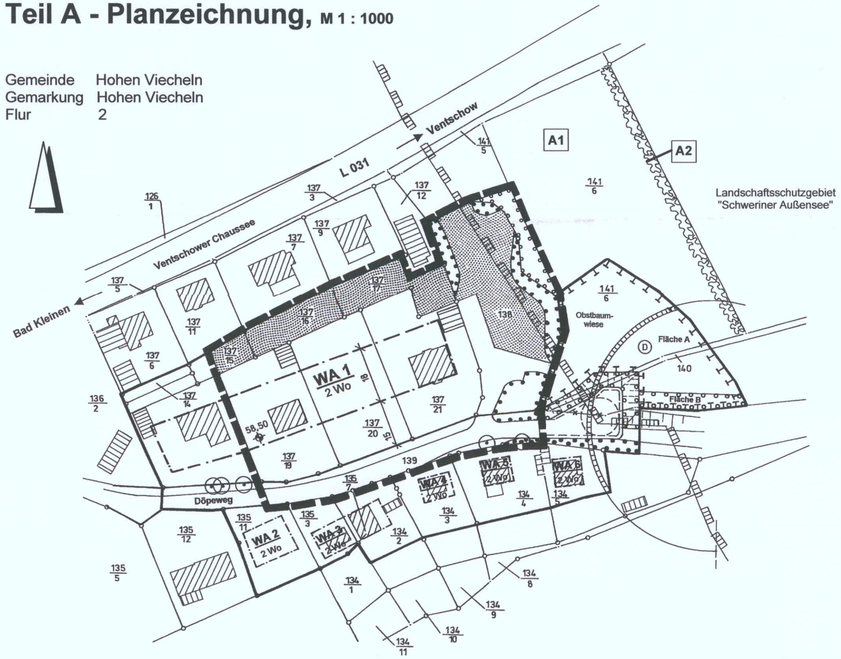
Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln

über den Bebauungsplan Nr. 5 "Döpeweg"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



für Häuser mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach gilt:

WA 1 2 Wo	I
0,3	
o E	SD,WD,KWD DNG 30°- 48° TH = 4,00 m FH = 9,50 m

für Häuser mit Pultdach gilt:

WA 1 2 Wo	II
0,3	
o E	PD DNG 5°- 10° TH = 6,00 m FH = 7,00 m

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Döpeweg ".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Hauptdächer im Änderungsbereich sind als Satteldach-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 30° - 48° 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. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Darüber hinaus sind auch Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 5° - 10° in den oben angeführten Farben zulässig.
Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

Es gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 8 aus der rechtskräftigen Satzung vom 29.07.2004.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
WA 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I,II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 4,00m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 9,50m; Firsthöhe als Höchstmaß	
.... m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD,WD,KWD,PD	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pultdach	
z.B. 30°- 48°	Dachneigung (DNG)	örtliche Bauvorschrift
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
O	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen *(privat)*	*§ 9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB*
	Zweckbestimmung: private Hof- und Gartenfläche	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Außensee"	§ 9 (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung vom 29.07.2004	
	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 137/20	Nummer des Flurstückes	
z.B. 18	Maßlinien mit Abmaße	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGRECHTLICHE 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 2, 4 und 5 nicht zulässig.

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

2.1. 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.
Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.

Es gelten weiterhin die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen Nr. 2.2; 3 sowie 5-8 der Ursprungssatzung vom 29.07.2004.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 18 BNatSchG

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

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:

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, eine Obstwiese zu entwickeln.
Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m² pro Baum erreicht wird. Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.

Lage der Fläche:	Siehe Planzeichnung
Obstbäume:	Obsthochstämme, 10 -12 cm Stammumfang
Arten:	In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel
Gesamt Flächengröße:	970 m²
Pflegeregime:	*1 x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September.* Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die beseitigte Hecke ist innerhalb des Plangebietes, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, eine mehrreihige Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzarten:	Sträucher:	Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Holunder, Weißdorn
	Bäume:	Feldahorn, Stieleiche
Pflanzgrößen:	Bäume	150-200 cm
	Sträucher	60-100 cm
Flächengröße:		360 m²
Heckenbreite:		5 m

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN- Vorschriften zu schützen.

Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt 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 unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
  - abartiger Geruch,
  - anormale Färbung,
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
  - Ausgasungen,
  - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

  angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.
- Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 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 gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
  Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Grundstück der Satzung, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

A 1 Entwicklung eines Gehölzbestandes durch Initialpflanzung und gelenkter Sukzession

Maßnahmen:	Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf 20% der Fläche	
Qualität:	Heister	100-150 cm
	Sträucher	60-100 cm
Pflanzabstand:	1,5 x 1,0 m = 1,5 m² pro Gehölz	
Anzahl:	Heister:	50 Stück
	Sträucher:	420 Stück
Gehölzarten:	Bäume:	Linde, Stieleiche, Feldahorn
	Sträucher:	Weißdorn, Holunder, Hasel, Schlehe
Flächengrößen:	Innerhalb des Plangebietes:	
	Teilfläche des Flurstückes 138	210 m²
	Außerhalb des Plangebietes:	
	Teilfläche des Flurstückes 141/6	3.340 m²
Pflegeregime:	1x jährliche selektive Mahd der offenen Flächen bis zum Erreichen der gewünschten Bestandsdichte. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zeitpunkt: Mähen der Fläche nicht vor September.	

A 2 Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke

Standort:	Entlang der Ostseite des Flurstückes 141/6
Qualität:	Sträucher 60-100 cm
Pflanzabstand:	1,5 x 1,0 m
Fläche:	90 lfm x 4 m Breite = 360 m² = 120 Stück
Gehölzarten:	Weißdorn, Holunder, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Pfaffenhütchen
Pflegeregime:	1x jährliche selektive Mahd der offenen Flächen bis zum Erreichen der gewünschten Bestandsdichte. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zeitpunkt: Mähen der Fläche nicht vor September.

Die Gehölzentwicklungsfläche einschl. der Heckenpflanzung ist zur angrenzenden Ackerfläche mit einem einfachen Wildschutzzaun abzugrenzen.

Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sichergestellt.

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 5 „ Döpeweg ”
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.07.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 5 „ Döpeweg ", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.03.2011 erfolgt.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

2 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

3 Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2011 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

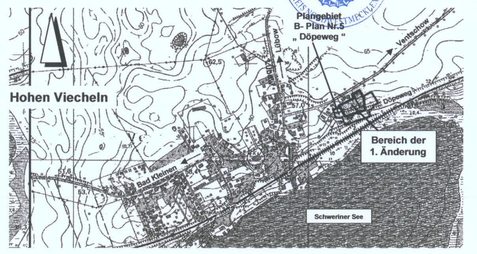
4 Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.04.2011 bis zum 09.05.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 30.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

5 Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

6 Die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 17.07.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2017 gebilligt.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

7 Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 22.8.17 ausgefertigt.
Hohen Viecheln, den 22.8.17 Der Bürgermeister

8 Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes sowie der 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 30.8.17 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Döpeweg " ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.
Hohen Viecheln, den 31.8.17 Der Bürgermeister



Übersichtsplan

Gemeinde Hohen Viecheln
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Döpeweg “
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

H/B = 460 / 848 (0,39m²)