

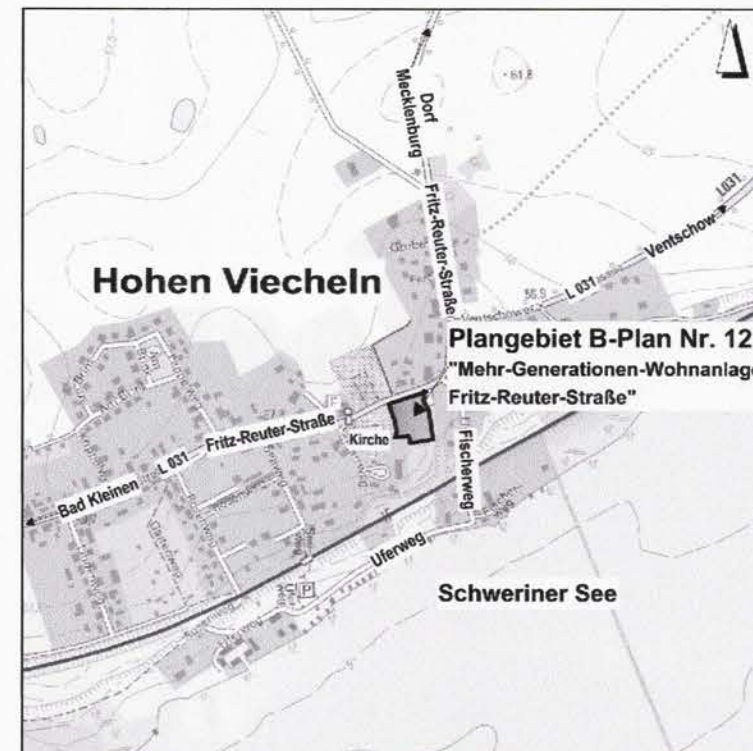
SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
56,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
SD, WD	Satteldach, auch zusammengesetzt und/oder versetzt, Walmdach,	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Einzel- und Doppelhäuser zulässig		§ 22 (1) BauNVO
Baugrenze		
		§ 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	
VG	Verkehrsgrün	
Ein- bzw. Ausfahrt		
Flächen für Ver- und Entsorgung		
Abwasser		§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
Unterirdische Leitungen		
hier: Gasleitung 32 PE, Gasversorgung Wismar GmbH		
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Erhalten von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Roden von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen:		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen		§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
PKW-Stellplatzanlage		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform

WA	II bzw. III
GRZ 0,4	56,00 m
o	GH max 13,00 m DN 25° bis 55° SD (auch versetzt und/oder zusammengesetzt), WD
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Textliche Hinweise

Bodenindikator:
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 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.

Alltlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Alltlast vorliegt, sind unverzüglich der Landratsin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt - Am Wehberg 17 - 23 972 Dorf Mecklenburg eingesehen werden.

II. Darstellung ohne Normcharakter	
z.B. 212	Flurstücksgrenze
	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76
	Böschung
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
	Einfriedung
	Baum Bestand
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m
	Löschwasserentnahmestelle

Plangrundlage:

Lage- und Höhenplan Maßstab 1 : 250	
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIECK Obere Str. 10, 23077 Wismar Telefon 0386 42 29 010, Fax 0386 42 29 011 E-Mail: info@kerstin-sieck.de, www.kerstin-sieck.de	
Angelegt auf Grundlage von amtlichen Unterlagen und eigener Geländeaufnahme. Die Grenzpunkte gelten als nicht festgesetzt gemäß GeodMG.	
Landkreis: Landkreis Nordwestmecklenburg	Auftrag-Nr.: 0796-48-5
Gemeinde: Hohen Viecheln	Verfahren: HNT
Gemarkung: Hohen Viecheln	Legen: 04.05.2021
Flur: 2	Genehmigt: 05.12.2021
Blatt: 22	Gezeichnet: 05.12.2021

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebietes zulässig.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)

1.4 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO

- Nicht zulässig sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

- Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei Walmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
 - bei versetzten bzw. zusammengesetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die für das Baugebiet festgesetzte absolute Höhe von 56,0 m über HN im Bezugssystem HN 76.

3. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- 3.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und in die vorhandene zentrale Regenwasserkanalisation abzuführen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

- 1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gemäß des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen. Das Erhaltungsgebot gilt auch für die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen geschützten Bäume. Die Richtlinien der gültigen ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.

- 1.2 Nicht überbaute Flächen des Grundstücks sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Gehölzbrüter

Eine Beseitigung und/oder Beschneidung der am Ostrand des Baugebietes vorhandenen Siedlungshecke ist in Anwendung des § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz der etwaig darin brütenden Vogelarten außerhalb des Zeitraums vom 01.03. – bis 30.09. durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2. Fassaden

Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Metzkopf 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)

3. Nebenanlagen

Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5. Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6. Sicht- und Windschutzwände

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7. 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 einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter- Straße" in Hohen Viecheln im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:

- Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2539) sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...20.09.2021... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln für das Gebiet der Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 212 und Teilflächen aus den Flurstücken 106/1 und 210/8 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...22.02.2021... Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...10.05.2021... beteiligt worden. Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ...26.04.2021... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...10.05.2021... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, in der Zeit vom ...21.05.2021... bis zum ...21.06.2021... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen einsehbar sind • dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ am ...11.05.2021... bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ am ...29.05.2021... Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand am 01.01.2021 wird als richtig dargestellt. 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 abgeleitet werden. Wismar, den 28.09.2021 Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...20.09.2021... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...20.09.2021... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...20.09.2021... gebilligt. Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiernit ausgesetzt. Hohen Viecheln, den 04.10.21 Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gelände und den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.10.2021 auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ am 30.10.2021. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung 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 den Bebauungsplan 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 06.10.2021 Der Bürgermeister

Gemeinde Hohen Viecheln
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB