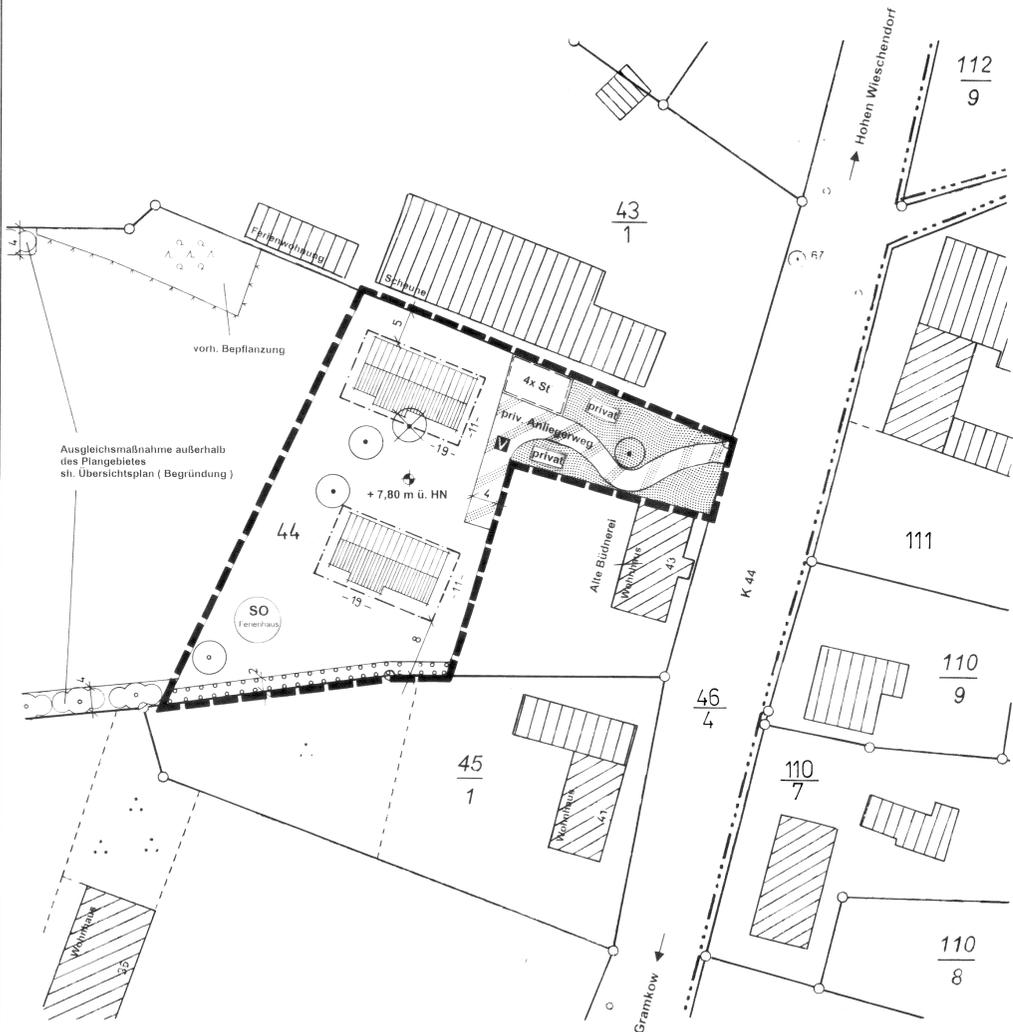


Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Alte Büdnerlei“

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Hohenkirchen
Gemarkung Beckerwitz
Flur 1



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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr. 3) vom 22. 01. 1991.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung: Ferienhaus	§ 10 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	= 8,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
o ... m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD	Satteldach	
40° - 48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
- - -	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
▨	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
○	Anpflanzen: Bäume	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
○	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
⊗	zu entfernende Bäume	
	Sonstige Planzeichen	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
○	vorb. Flurstücksgrenze	
44	Nr. des Flurstückes	
▨	vorb. Gebäude und bauliche Anlagen	
▨	gepl. Ferienhaus	
▨	Maßlinien mit Abmaßen	

Textliche Hinweise

1. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenschutt 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:
- abartige Gerüche;
- anormale Färbung;
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten;
- Ausgasungen;
- Reste alter Abgrabungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen: ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaustausches nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (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.

2. Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 25 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 mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen 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 Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffs in die Natur- und Landschaftsausstattung.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 44 entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze durch Pflanzung einer 130 m langen, zweifachreihigen, freiwachsenden Hecke mit Überlappung.

Genüßpflanzen: Sträucher: Schneeball, Hainmispel, Hundrose, Heister, Eberesche, Feilichorn
Pflanzgrößen: Sträucher 125-150 cm, Heister 175-200 cm
Pflanzabstände: 1,5 x 1,0 m
Pflanzstreifenbreite 4 m

Beidseitig der Hecke ist ein mind. 1,0 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Ausgleich hat zeitlich zum Eingriff zu erfolgen.

Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Hohenkirchen sichergestellt.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
SO Ferienhaus	I
Grundflächenzahl	0,35
Bauweise	SD Dachform Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe
	DNG 40° - 48° TH max. = 4,00 m FH max. = 8,50 m

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
SO - Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO
- Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen zur Freizeitgestaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Umnutzung der Ferienwohnungen zu Wohnzwecken ist unzulässig.

2. 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 Dachbegrenzungsanteile, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.
- Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Flächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als privater Anliegerweg mit der besonderen Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.
- Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen im Plangebiet ist auf vier beschränkt.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und 15 BauGB
Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, auf dem ein Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

6.1. Zur Gestaltung des Baugebietes ist die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet mit einheimischen Gehölzen einreihig als Siedlungshecke mit den Arten:
Goldjohannisbeere, Ribes aureum, Spierstrauch, Ribes sanguineum, Schreebball, Viburnum opulus

zu bepflanzen.
6.2. Der private Anliegerweg ist in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden.

6.3. Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb des Wurzelbereiches geschützter Bäume zu errichten.

6.4. Als Ersatz für den zu rodenden Baum (Birke) ist ein Baum der Sorte Sandbirke (Betula pendula) mit einem Stammumfang 14 – 16 cm im Plangebiet, Standort siehe Planzeichnung, neu zu pflanzen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Alte Büdnerlei“.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Alte Büdnerlei“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

- Dächer
Für die Hauptdächer sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40 – 48° zu errichten. Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun oder braun 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.
- 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
- Fachwerk

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vorläuschen

- 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 mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wasserpermeable Decken auszubilden.
- Sicht- und Windschutzwände
Sicht- und Windschutzwände, die als Windschutz für Terrassen dienen, 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. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- 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.

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Alte Büdnerlei“

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 12 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVBl. M-V Nr. 17 S. 680) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.07 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, „Alte Büdnerlei“ für das Gebiet der Ortsteile Beckerwitz, Flur 1, Teilflurstück aus Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.06
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.08.06 bis zum 21.09.06 im Amt Klützer Winkel zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.06
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist benachrichtigt worden.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 01.11.06 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 14.12.06 bis zum 15.01.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden und dass nicht festgesetzte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und der Umweltbericht einschließlich Eingriffe, Ausgleichs-, Bilanz sowie umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als umweltbezogene Informationsdaten verfügbar sind, durch Veröffentlichung am 29.11.06 öffentlich bekannt gemacht worden.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 16.07.07 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Wismar, den 16. 07. 07
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.07 gebilligt.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeschrieben.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 am 27.03.07 öffentlich 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 Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Beschlusses der Gemeindevertretung am 26.06.07 in Kraft getreten.
Hohenkirchen, den 16. 7. 07
Der Bürgermeister

Gemeinde Hohenkirchen Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Alte Büdnerlei“