

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1 000

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 1-4	I	WA 5	I
Grundflächenzahl		0,3		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o SD, KWD, WD DNG 30°-48° TH max. = 4,00 m FH max. = 10,00 m		o SD, KWD DNG 35°-48° TH max. = 4,00 m FH max. = 10,00 m	

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	= 4,00 m : Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	= 10,00 m : Firsthöhe als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
z.B. 30°-48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Bauweisen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
	Verkehrsrflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (5) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung:	
▩	Verkehrsberuhigter Bereich (priv.)	
▨	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung hier: extensive Grünlandfläche, Gartenfläche, Obstwiese	
	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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 (6) BauGB
▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorf. Flurstücksgrenze	
75/5	Nr. des Flurstückes	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
▨	vorf. Gebäude und bauliche Anlagen	
+	Maßlinien mit Abmaßen	
---	Gemarkungsgrenze	
III.	Nachrichtliche Übernahme	
o	vorf. Wasserversorgungsleitung (PE d 140/150 PVC) unterlegen	
⊕	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (8) BauGB
⊕	hier: Bodendenkmale, deren Veränderung und Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.	

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 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. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenparalleler Baugrenze bzw. deren Fucht ausgeschlossen

4. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsaustausch. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Grundstücken des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

5.1.1

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 1a BauGB ist innerhalb des Plangebietes entlang der Baulinien und der in Nutzung befindlichen Gartenflächen eine 3-reihige freiwachsende F-Ecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche:	siehe Planzeichnung
Flächengröße:	190 lfm x 5 m Breite = 950 m ²
Gebüszarten:	Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartnagel, Hundrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn
Bäume:	Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn
Pflanzgrößen:	Sträucher: 60 - 100 cm
Bäume:	190 - 175 cm
Pflanzabstände:	1,0 x 1,5 m

5.1.2

Als Ausgleich für die Eingriffe entsprechend § 1a BauGB ist innerhalb des Plangebietes eine Obstwiese zu initiieren. Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 150 m² pro Baum erreicht wird.

Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzulassen. Die Lage der Fläche: siehe Planzeichnung
Obstbaumarten: 10 - 12 cm Stammumfang in alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel
Arten: 1600 m²
Flächengröße gesamt: 1 x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September
Pflegeregime: Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

5.1.3

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 1a BauGB ist die vorhandene, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche innerhalb des Plangebietes zu extensivieren und in natürlicher Sukzession als naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln.

Lage der Fläche:	siehe Planzeichnung
Flächengröße:	16 550 m ²
Gebüszarten:	1 x jährliche Mahd des Grünlandes ab Mitte September
Bäume:	Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Pflanzgrößen:	Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.
Bäume:	1,5 x 1,5 m
Pflanzabstände:	Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Kreuzdorn und Holunder

5.1.4

Auf der zu entwickelnden Grünlandfläche sind zur Strukturierung des großräumigen Areals und zur Entwicklung von Nahrungs- und Bruthabitats Strauchgruppen mit einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Flächengröße: Gruppenpflanzungen in unterschiedlichen Größenordnungen
Gesamt: 600 m²
Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m
Gehölzarten:

TEXTLICHE HINWEISE ODER NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN entspr. § 9 (6) BauGB

- 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie:
 - ebenerdiges Geruch,
 - anomale Färbung,
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
 - Ausgasungen,
 - Rente oder 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 Vermüdung 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. 468) verpflichtet.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale (siehe Planzeichnung) bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSGH M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.
- Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdöltschüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserschaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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. 6 „Moidentiner Weg“.

§ 2 Baugesamlerische Festsetzungen

1. Dächer

Hauptdächer sind als Sattel-, 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. Dachaufbauten 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.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- Fachwerkwände
- 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, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Vorkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleiedung unterzubringen (die Umkleiedung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Dacheinbau 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. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch der Dachdeckungs des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

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

6. Einfriedungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecke oder Holzstützen zulässig. Die Außenwände der Einfriedungen sind als lebende Hecken oder offene Zäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

- 1,00 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

7. Sichtschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder 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.

8. 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 Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“

Abgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2019 (OVBl. M-V S. 682), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“ für das Gebiet: Ortslage / Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstücke - Nr. 75/1, 75/4, 75/5 und 75/6 sowie einer Teilfläche aus dem Flurstück 192 der Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.2005.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.07.2007 bis zum 30.07.2007 im Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 18.06.2007.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.06.2009 bis zum 10.07.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und üblich ist, fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 27.05.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Der katastralmäßige Bestand am 23.05.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der berechtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß angelegter, nicht befestigter Flurstücke im Maßstab 1:4.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 23.05.2021
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2011 gebilligt.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgelegt.
Hohen Viecheln, den 9.4.21
- Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes 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 auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter: www.amt-dm-bk.de am 27.05.2011 fortöffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 18.06.2011. 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 die Möglichkeit und Erdochen 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.
Hohen Viecheln, den 13.4.21



Gemeinde Hohen Viecheln
Landkreis Nordwestmecklenburg
B - Plan Nr. 6
„Moidentiner Weg“