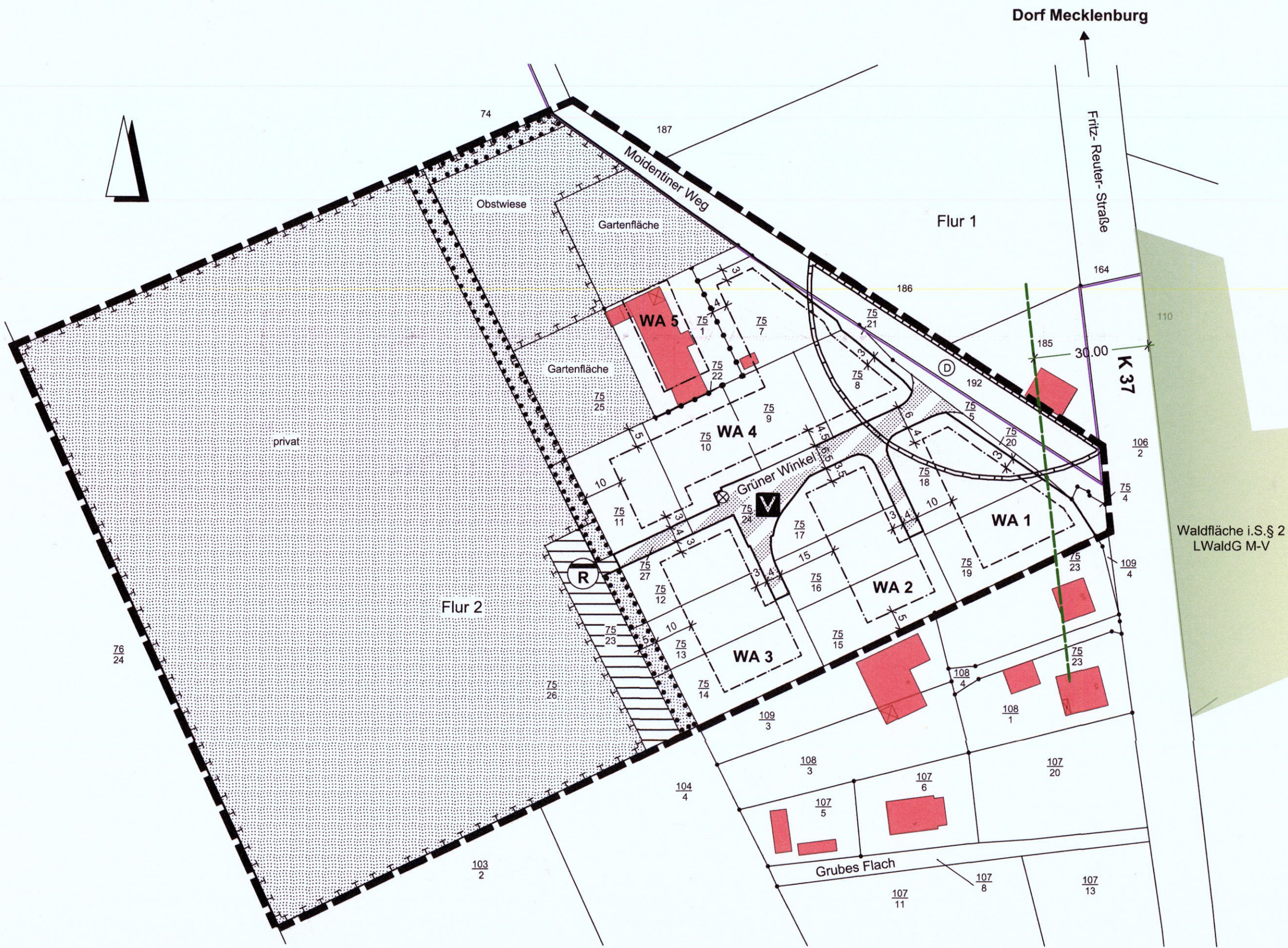


Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 "Moidentiner Weg" in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
	Verkehrsflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
▨	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
▨	Verkehrsberuhigter Bereich	
▨	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
⊙	Regenwasserversickerungsanlage	
▨	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 und (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 (5) BauGB
▨	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
▨	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
o	Flurstücksgrenze	
z.B. 75/24	Nr. des Flurstückes	
▨	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	
▨	Maßlinien mit Abmaßen	
⊗	Gemarkungsgrenze	
⊗	Abfallbehälter Sammelplatz	
III.		
⊙	Nachrichtliche Übernahme	
▨	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
	hier: Bodendenkmale, deren Veränderung und Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.	
▨	Waldbandstand – 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	

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 (9) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen auch ausnahmsweise 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 straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

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

Das von den Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal der Wohnstraße in die unterirdische Versickerungsanlage abzuleiten.

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 Landschaftshaushalt. 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 Bauflächen und der in Nutzung befindlichen Gartenflächen eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzaum abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche: siehe Planzeichnung

Flächengröße: 190 lfm. x 5 m Breite = 950 m²

Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn

Pflanzgrößen: Sträucher: 60 - 100 cm

Bäume: 150 - 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 anzubäuen. Lage der Fläche: siehe Planzeichnung

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

5.1.4

Auf der zu entwickelnden Grünlandfläche sind zur Strukturierung des großräumigen Areals und zur Entwicklung von Nahrungs- und Bruthabitaten Strauchgruppen mit einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Flächengröße: Gruppenpflanzungen in unterschiedlichen Größenordnungen

Gesamt: 600 m²

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Gehölzarten: Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Kreuzdorn und Holunder

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 unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger 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 (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 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 genommenen 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 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Sachverständigen oder Bauauftrags 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. Erdaufschlüsse, 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 Wasserhaltung 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 Baugestalterische 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. Dachgaupen sind mind. 0,50 munter 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.)
- Verkleidungen 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 Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzulegen 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 Holzzaunen zu umschließen.

4. 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. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung 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 Holzläune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecke oder offene Zäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

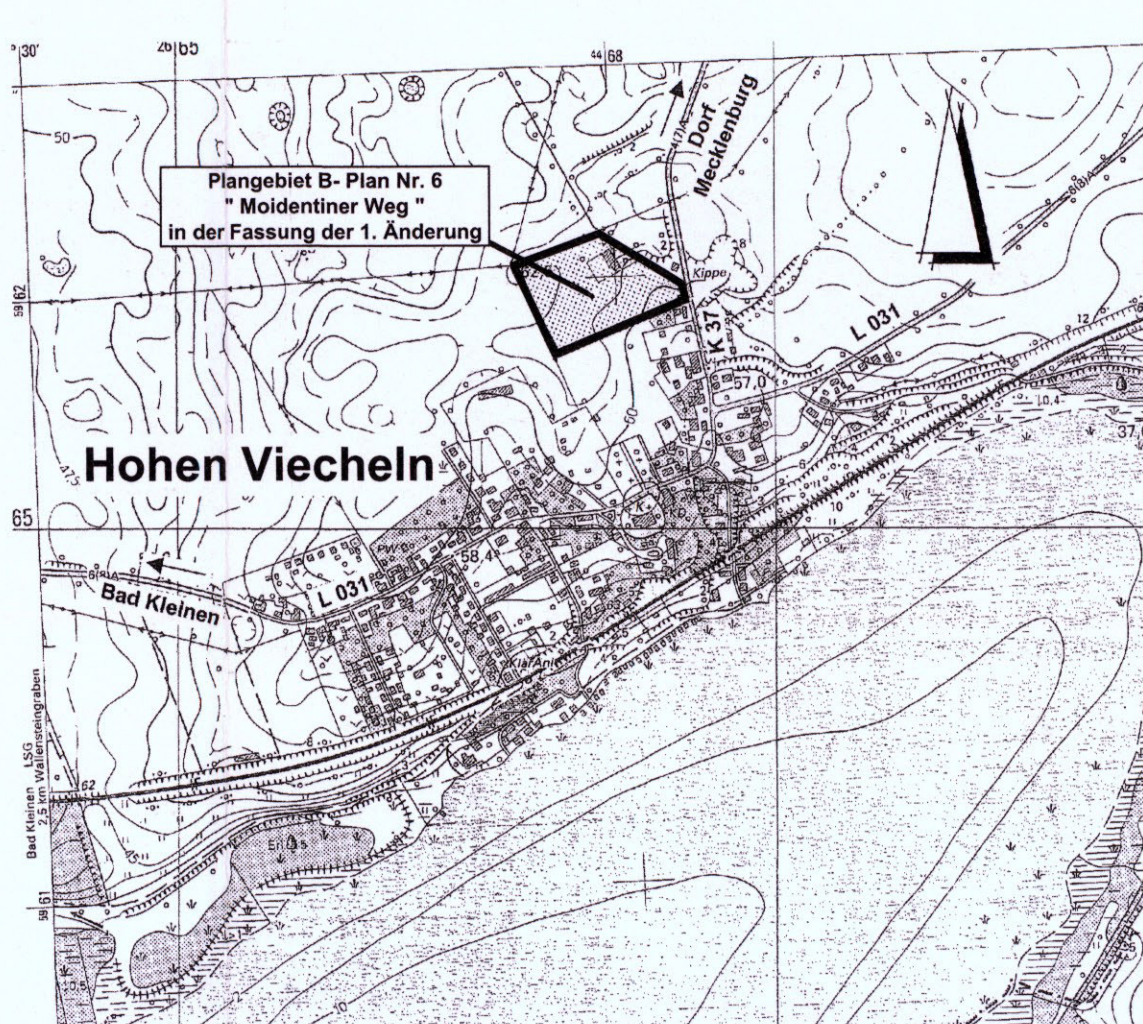
- 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

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.



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln

über den Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“ in der Fassung der 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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) und des § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.05.2025 folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“ in der Fassung der 1. Änderung für das Gebiet: Ortsteil Gemarkung Hohen Viecheln, in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2024.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat am 18.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 30.10.2024 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.11.2024 bis zum 06.12.2024 während der Dienststunden § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, 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 Satzung unberücksichtigt bleiben können, 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 im Amtsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ am 26.10.2024.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 03.05.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) vom Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 03.05.2025
Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 12.05.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 12.05.2025 von der Gemeindevertretung über die Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.05.2025 gebilligt.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
8. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.
Hohen Viecheln, den 14.08.2025
Der Bürgermeister
9. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung der sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.08.2025 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 27.09.2025.
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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung 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 29.09.2025
Der Bürgermeister

Gemeinde Hohen Viecheln

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Moidentiner Weg“ in der Fassung der 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB