

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Erläuterung der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Symbol/Label and Description. Includes entries for 'WA' (Allgemeines Wohngebiet), 'o' (offene Bauweise), 'GRZ 0,25' (Grundflächenzahl), 'FH' (Firsthöhe), 'DN' (Dachneigung), and 'SD, KWD' (Dachform).

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows 'WA' for 'Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)'.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows 'GRZ' for 'Grundflächenzahl' and 'FH' for 'Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß'.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows 'o' for 'offene Bauweise' and 'E' for 'nur Einzelhäuser zulässig'.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows 'DN' for 'zulässige Dachneigung' and 'SD, KWD' for 'Sattel-, Krüppelwalmdach'.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows orange box for 'Straßenverkehrsfläche' and line for 'Straßenbegrenzungslinie'.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows green box for 'Grünflächen' and house icon for 'Hausgarten, privat'.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows wavy lines for 'Wasserflächen', blue lines for 'Schutzgebiet für Grundwasser', and circles for 'Schutzzone II' and 'Schutzzone III'.

Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows dashed line for 'Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)'.

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Symbol and Description. Shows hatched box for 'vorhandene bauliche Anlagen', line for 'vorhandene Flurstücksgrenzen', number for 'Flurstücksnummern', elevation for 'vorhandene Geländehöhen in m ü. HN', dot for 'Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. HN', and dashed line for 'in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen'.

Plangrundlagen: Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 der Gemarkung Hohenkirchen; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, November 2012 und April 2013; eigene Erhebungen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 12 Abs. 2 Nr. 2, 4, 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 und 18 Nr. 1 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.2 Die zulässige Sockelhöhe darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.3 Die Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind mit einer minimalen Firsthöhe von 6,50 m und dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.
1.4 Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.
1.5 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Grundstücken nur um maximal +/- 0,80 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über dem anstehenden Gelände sind unzulässig.

- 2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf mindestens 750 m² je Einzelhaus festgesetzt. Festgesetzte private Grünflächen gehören nicht zum Baugrundstück.

- 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 8, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlichen Verlängerung, definiert. Abweichend davon wird für die Flurstücke 17/12 und 17/7 festgesetzt, dass der Vorgartenbereich, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, eine Tiefe von 10 m umfasst.
3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückfähiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
6.4 Die festgesetzte Wasserfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spiegelräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilversiegelten Flächen als Terrassen ist bis zu einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Erdwälle höher als 0,50 m über der natürlich bestehenden Geländeoberfläche sind unzulässig. Vorhandene Böschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten.
6.6 Je Grundstück sind mindestens drei hochstämmige heimische Obstbäume mit einem Stammumfang (STU) 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.7 Angepflanzte Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18520 zu schützen. Alle Anpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen.
6.8 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.
6.9 Gehölzbesetzungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

- 7. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 76 LBAuO M-V)
7.1 Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete- sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° zulässig.
7.2 Als Dachbedeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig.
7.3 Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist die Verwendung von Verblendenmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzverkleidungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendenmauerwerk und geputzten Flächen nur mit roter, rotbrauner, gelbbrauner, hellgrauer und weißer Farbgebung zulässig.
7.4 Der Blockhausstil ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
7.5 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Unzulässig sind auf den Dachflächen jedoch aufgeständerte Solaranlagen.
7.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
7.7 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüntem Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
7.8 Einfriedungen der Grundstücke sind am Birken- und am Butscherweg nur als Laubholzhecke aus heimischen Gehölzen oder Holzzaun mit senkrechter Lattung oder unverputzten Feldsteinmauern zulässig. Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an den Straßenseiten beträgt 1,20 m über dem Gelände.
7.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
7.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 7.1 bis 7.9 dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) erlassenen Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V belegt werden.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'Bemaßung in m', 'Böschung vorhanden', 'Bäume als Bestand', 'Bäume außerhalb des Geltungsbereiches', and 'Zaun vorhanden'.

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Grundwasserfassung Hohenkirchen-Grankow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzbereiche (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Auf Grundstücksflächen am Butscherweg wurden ursprünglich vorhandene bauliche Anlagen zurückgebaut. Jedoch sind innerhalb des Flurstückes 17/14 Altablagierungen von Bauschutt vorhanden. Im Zuge der Erschließung sind diese Altablagierungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagierungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Empfehlung: Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkorrekturen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt- und Regionalplanung
Planungsbereich
Martin Hoffmann
Telefon: 0381 470 4040
Fax: 0381 470 4049
www.srp-urbanec.de, info@srp-urbanec.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“, gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/24, 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53, 16/54, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/11, 17/12, 17/13 und 17/14 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde am gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am und in der Ostseezeitung am örtlich bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom beteiligt worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (4) Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Klützer Winkel nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am und in der Ostseezeitung am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (5) Der katastrale Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

- (6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (7) Der Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

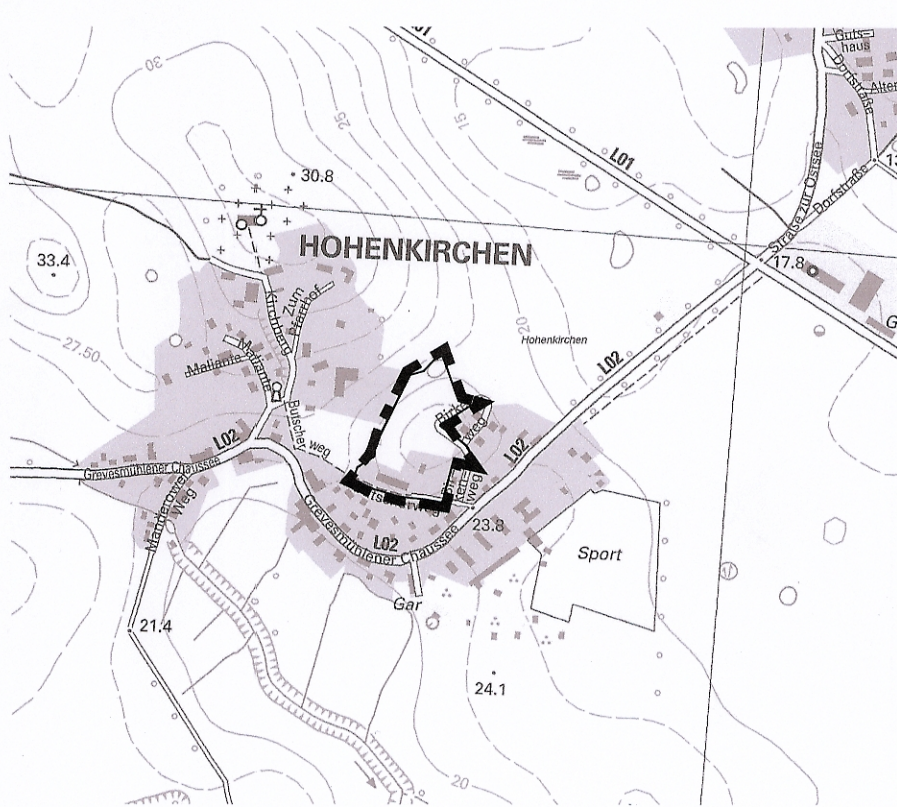
- (8) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit am ausgefertigt.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- (9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in den Lübecker Nachrichten am und in der Ostseezeitung am örtlich 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, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
über den Bebauungsplan Nr. 21
„Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“

gelegen westlich des Birkenweges und nördlich des Butscherweges, umfassend die Flurstücke 16/24, 16/33 (teilweise), 16/41, 16/53, 16/54, 17/7, 17/9 (teilweise), 17/11, 17/12, 17/13 und 17/14 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenkirchen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 30.07.2013