

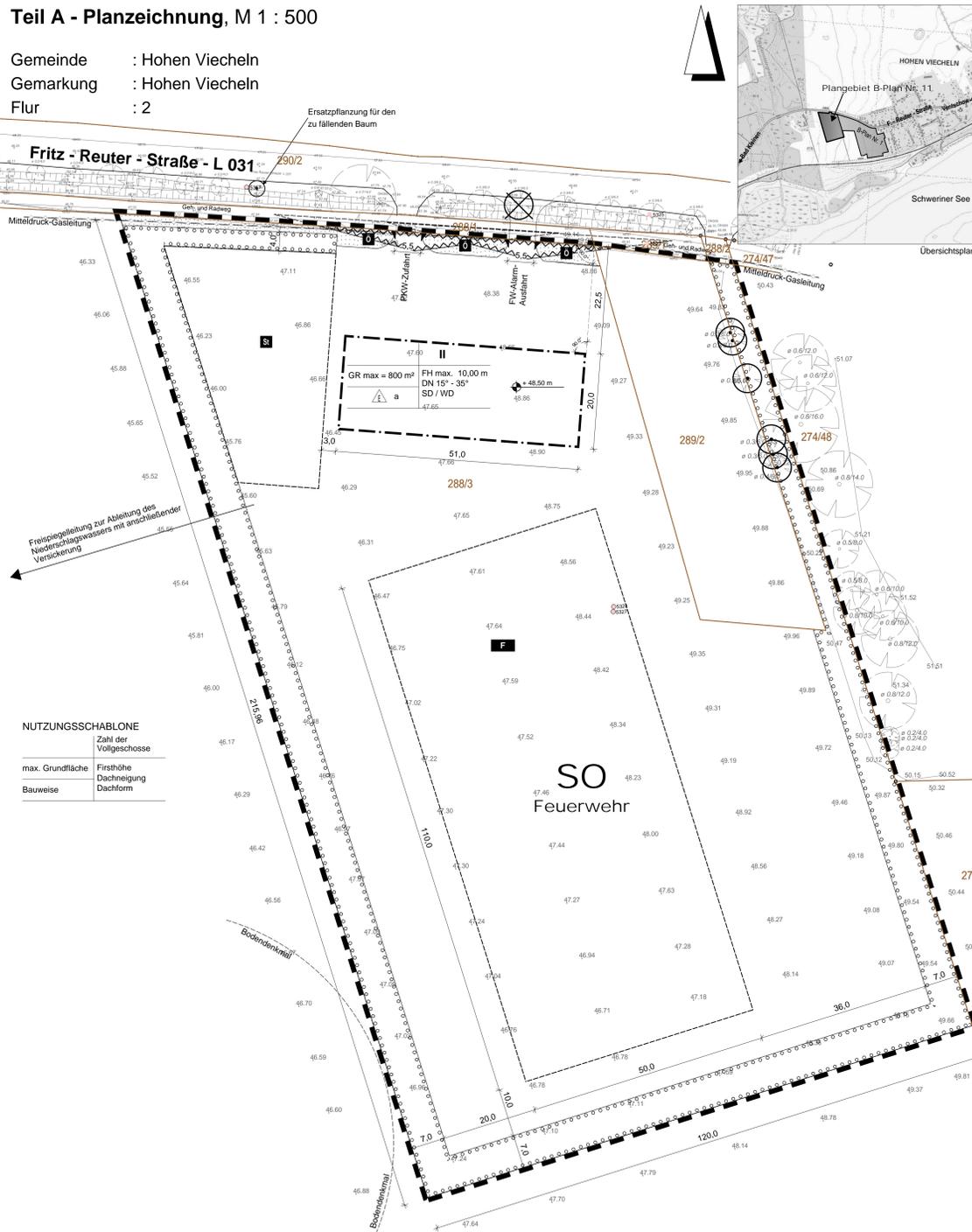
SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln"

in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln
Gemarkung : Hohen Viecheln
Flur : 2



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen					II.	Darstellung ohne Normcharakter	
SO	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Verkehrsflächen	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	Flurstücksgrenze		
Feuerwehr	Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung: Feuerwehr	§ 11 Abs. 1 und 2 BauWO	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	Roden von Bäumen		z.B. 228/3	Nummer des Flurstückes	
GR max	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB	47.64	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
II	Grundfläche der Gebäude, als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 1 BauWO	Unterirdische Leitungen hier: Mitteldruck-Gasleitung	öffentlich	§ 9 (1) Nr. 15	-----	Böschung	
FH max	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauWO	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15	-----	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
48,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauWO		Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15	0,237	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagernetzes	
SD	Untere Bezugshöhe in m über HN 76			Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
WD	Satteldach, auch versetzt			Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
DN	Walmdach			Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
	Dachneigung			Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
a	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB		Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
△	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauWO		Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauWO		Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			
---	Baugrenze	§ 23 (1) BauWO		Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15			

Teil B – Textliche Festsetzungen

- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauWO
SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauWO.
- 1.2 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Feuerwehr dienen. In dem Feuerwehrgebäude sind auch Räumlichkeiten zulässig, die der Gemeinde zur Durchführung aller gemeindlichen und gesellschaftlichen Aufgaben, Veranstaltungen und Bildungsmaßnahmen dienen sowie dazugehörige Nebenanlagen innerhalb und außerhalb des Gebäudes.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen (Nebenanlagen) § 16 (2) Pkt. 1 BauWO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bestimmt.
- 2.2 Grundfläche baulicher Anlagen (Nebenanlagen) § 16 (2) Pkt. 1 BauWO
Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen um maximal 9.200 m² durch:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauWO
- Feuerwehrruheplätze
überbaut werden.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauWO
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Sattel- und Walmdächern die äußere Schrägkante der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante.
- Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Gemäß § 22 (4) BauWO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.
- 4.0 Regenwasserableitung § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- 4.1 Das von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über eine Freispiegelleitung westlich in Richtung Waldweg aus dem Plangebiet abzuleiten. Das abgeleitete Niederschlagswasser ist in den sandigen Bereichen am Waldweg bzw. an der Sandgrube der dazwischenliegenden Ackerfläche zur Versickerung zu bringen.

- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich § Abs. 1 Nr. 20 und 25. Abs. 6 BauGB; § 18 Abs. 3 BauGB
- 5.1 Zur Minimierung des Eingriffes und zum Schutz des Bodens sind:
- die Stellplatzanlage in wasserundurchlässiger Bauweise und
- die Einfahrung des Feuerwehrruheplatzes in einer maximalen Breite von 10,0 m mit Schotterrasen zu befestigen.
Der Feuerwehrruheplatz ist als Rasenplatz anzulegen.
- 5.2 Ausgleichsmaßnahme - Gehölzpflanzungen
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (3369 m²) mit Übernähren mit folgenden Pflanzarten und -qualitäten:
- Strauch: Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelwerk 20 %
- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigfrühtiger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchrose (Corylus avellana) 10 %
- Hundrose (Rosa canina) 10 %
- Brombeere (Rubus fruticosus) 5 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %
- Feldhorn (Acer campestre) 10 %
- Weidbuche (Carpinus betulus) 10 %
Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelwerk
- Wildsteech (Malus sylvestris) 5 %
- Vogeleibee (Sorbus aucuparia) 5 %
- Stieleiche (Quercus robur) 5 %
Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wozu sich Schlehe, Weißdorn und Hundrose von bis zu 4, bei den übrigen Sträuchern von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermäÙen 1,5 m, um ein gleichmäÙig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können.
- Zusätzlich zu gewährleisten ist:
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
- Verminderung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Verminderung der Sackung beschleunigt und ausfallend unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflicht
- je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießlinge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang
- 5.3 Ausgleichsmaßnahme - Umwandlung von Acker in Grünfläche
Dauerhafte Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland im Bereich des Feuerwehrruheplatzes (5836 m²). Auf Pestizid- und Düngereinsatz ist gänzlich zu verzichten.

Textliche Hinweise

- Ersatzmaßnahme für den zu fallenden Alleebaum
Als Ersatz für die vorgesehene Fällung eines Alleebaumes ist durch die Gemeinde eine Winterfällung der Pflanzqualität Hochstamm SdL 16-18 cm, 3xv in die vorhandene Baumreihe an der L 031 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Fällung und Ersatzpflanzung gelten die Auflagen der Fällgenehmigung des Landkreises NWV vom 22.08.2017.
- Vorsichtiger Antenschutz - Bauteilerregung
Zu Gunsten der Arten Feldlerche, Schafstelze und Wachtel gelten die Festlegungen zur Bauteilerregung gemäß Fachbeitrag Antenschutz des Büros Stadt-Land-Fluss vom 13.06.2016.
- Bodenentnahme
Verhalten der Zufahrten:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen von Mitarbeitern oder Bauarbeitern 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.
- Altlasten / Altlast / Bodenschutz
1. 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 Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs des Landkreises.
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baubeständen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadenskataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäÙen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **19.12.2017**, folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 1 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 288/3 (teilw.) und 289/2 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...	Der Bürgermeister
1	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...24.03.2016... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ...08.04.2016... bis zum ...10.05.2016... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden, sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 sowie Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...24.03.2016... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...11.07.2016... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	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 • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdienstordnung 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, ist am ...31.08.2016... durch Veröffentlichung im "MäckeBörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...09.09.2016... bis zum ...10.10.2016... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdienstordnung 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, ist am ...31.08.2016... durch Veröffentlichung im "MäckeBörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groÙ erfolgreich, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Der Bürgermeister
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...19.12.2016... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text. Festsetzungen wurde am ...19.12.2016... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...19.12.2016... gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen, wird hiermit am ...10.02.2017... ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• 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), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **22.05.2017**, folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 1 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 288/3 (teilw.) und 289/2 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...	Der Bürgermeister
1	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...24.03.2016... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
4	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
5	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
6	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
7	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 • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Veröffentlichung im "MäckeBörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
8	Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	Der Bürgermeister
9	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Der Bürgermeister
10	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
11	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
12	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" in der Fassung der 1. Änderung

Entwurf
Stand 12.09.2017