

SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

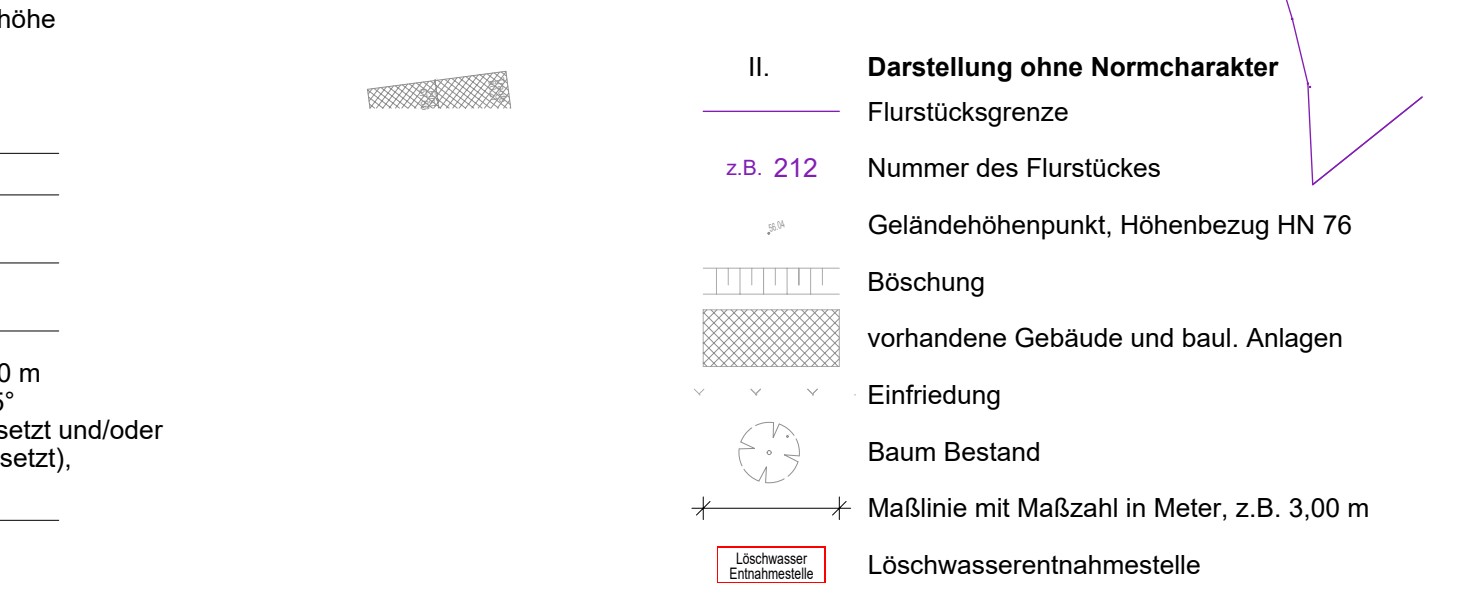
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform
WA	II bzw. III
GRZ 0,4	56,00 m
o	GH max 13,00 m DN 25° bis 55° SD (auch versetzt und/oder zusammengesetzt), WD
△	

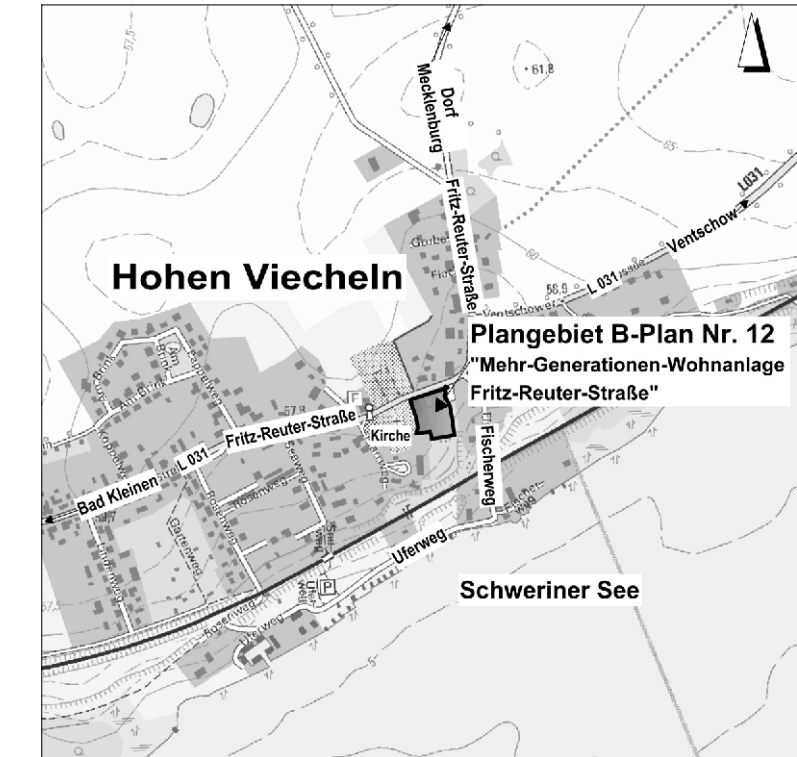


Textliche Hinweise

Bodenmerkmal
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 / Abfall / Bodenschutz**
- 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 Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
 - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
 - Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
 - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Plangrundlage:	
Lage- und Höhenplan Maßstab 1: 250	VERMESSUNGSBÜRO REKSTIN SINEK Offiziell bescheinigt Vermessungsamt
Angewandt auftrag und anderer Unterlagen und eigener Aufnahmen. Die Grenzlinie geben als nicht transparent gezeichnet.	
Landkreis: Landkreis Nordwestmecklenburg	Auftrag-Nr.: 0796-00-1
Gemarkung: Hohen Viecheln	Wohnfläche: 1970
Flur: Hohen Viecheln	Legedatum: 06.09.2010
Flurstück: 212	Geplant: 27.02.2010
	Abgeschlossen: 13.02.2010



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
56,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
SD, WD	Satteldach, auch zusammengesetzt und/oder versetzt, Walmdach,	
DN	Dachneigung	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
□	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
■	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und § 6) BauGB
▬	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und § 6) BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	
VG	Verkehrsgrün	
▲	Ein- bzw. Ausfahrt	
■	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 6) BauGB
○	Abwasser hier: Abwasserpumpwerk	
●	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 6) BauGB
●	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
⊗	Roden von Bäumen	
□	Sonstige Planzeichen:	
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: PKW-Stellplatzanlage	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
⋯	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) und § 16 (6) BauNVO

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO**
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Die allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
Nicht zulässig sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
• bei Walmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
• bei versetzten bzw. zusammengesetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die für das Baugebiet festgesetzte absolute Höhe über HN im Bezugssystem HN 76.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
3.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und in die vorhandene zentrale Regenwasserkanalisation abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**
1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen. Die Richtlinien der gültigen ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.
1.2 Nicht überbaute Flächen des Grundstücks sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich 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 (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedigungen**
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung 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 einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zu-letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 Planierteils (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682),
• 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln für das Gebiet der Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 212 und Teillflächen aus den Flurstücken 106/1 und 210/6 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom	
1	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	
2	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat amden Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
3	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
4	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umwertprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 "Mäkelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden.	
5	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
6	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	
6	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umwertprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 "Mäkelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden.	
7	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
8	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.	
8	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
9	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
9	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
10	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.	
10	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 durch Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 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. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.	
10	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf Stand 07.04.2021

H/B = 560 / 780 (0,44m²)