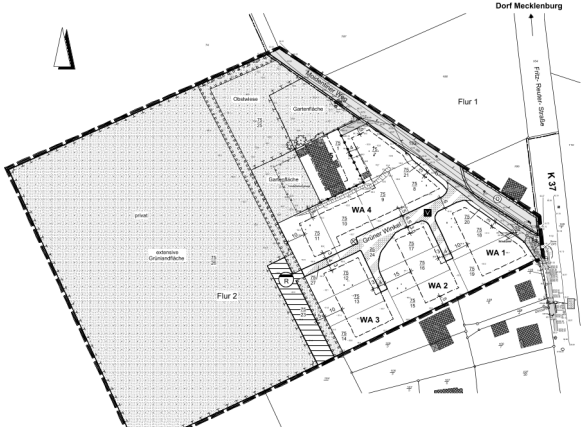
Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 "Moidentiner Weg" in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 1 - 4	I	WA 5	I
Grundflächenzahl (GRZ)		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

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	Satel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
z.B. 30°- 48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
R	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 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**	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 75/24	Nr. des Flurstückes	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	
4,4	Maßlinien mit Abmaßen	
	Gemarkungsgrenze	
	Abfallbehälter Sammelplatz	
III.	**Nachrichtliche Übernahme**	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmale, deren Veränderung und Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.	§ 9 (6) BauGB

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 Dachscheiteln, 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 Baufläche 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 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 m²
Gehölzarten:	Strauücher:	Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn
	Bäume:	Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn
Pflanzgrößen:	Strauücher:	80 - 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 Bestanddichte von 150 m² pro Baum erreicht wird.
Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.

Lage der Fläche:	siehe Planzeichnung
Obstbäume:	Obsthochstämme, 10 - 12 cm Stammumfang
Arten:	in alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel
Flächengröße gesamt:	1500 m²
Pflegeregime:	1x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

5.1.3
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 1 a 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 m²
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd des Grünlandes ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

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 Grundstückseibesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung 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. 466) verpflichtet.

° Im Plangebiet sind Bodendenkmale (siehe Planzeichnung) bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmales 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 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. Entsäuferbäuke, 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. Dachgauben 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 anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Mülbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzbauten 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 Holzzäune 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:

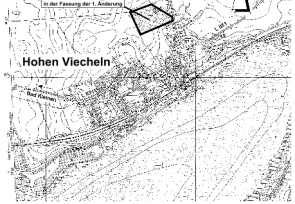
- 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

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 Geländе 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 Bebauungsplanes 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 6 „ Moidentiner Weg " in der Fassung der 1. Änderung für das Gebiet:
Ortslage/ 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 .

Hohen Viecheln, den Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat am 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 Der Bürgermeister

3. 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.

Hohen Viecheln, den 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 bis zum während der Dienststunden § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
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" am bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser" am .

Hohen Viecheln, den Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Lagenachweisdatenbank (ALKIS-Grundlagenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den Leiter des Katasteramtes

6. 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.

Hohen Viecheln, den 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 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohen Viecheln, den 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 ausgefertigt.

Hohen Viecheln , den 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 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 „Mäckelbörger Wegweiser" am .

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 ins Internet auf die Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.

Hohen Viecheln, den 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

Entwurf Stand: Nov. 2023

H/B = 545 / 1095 (0.60m²)