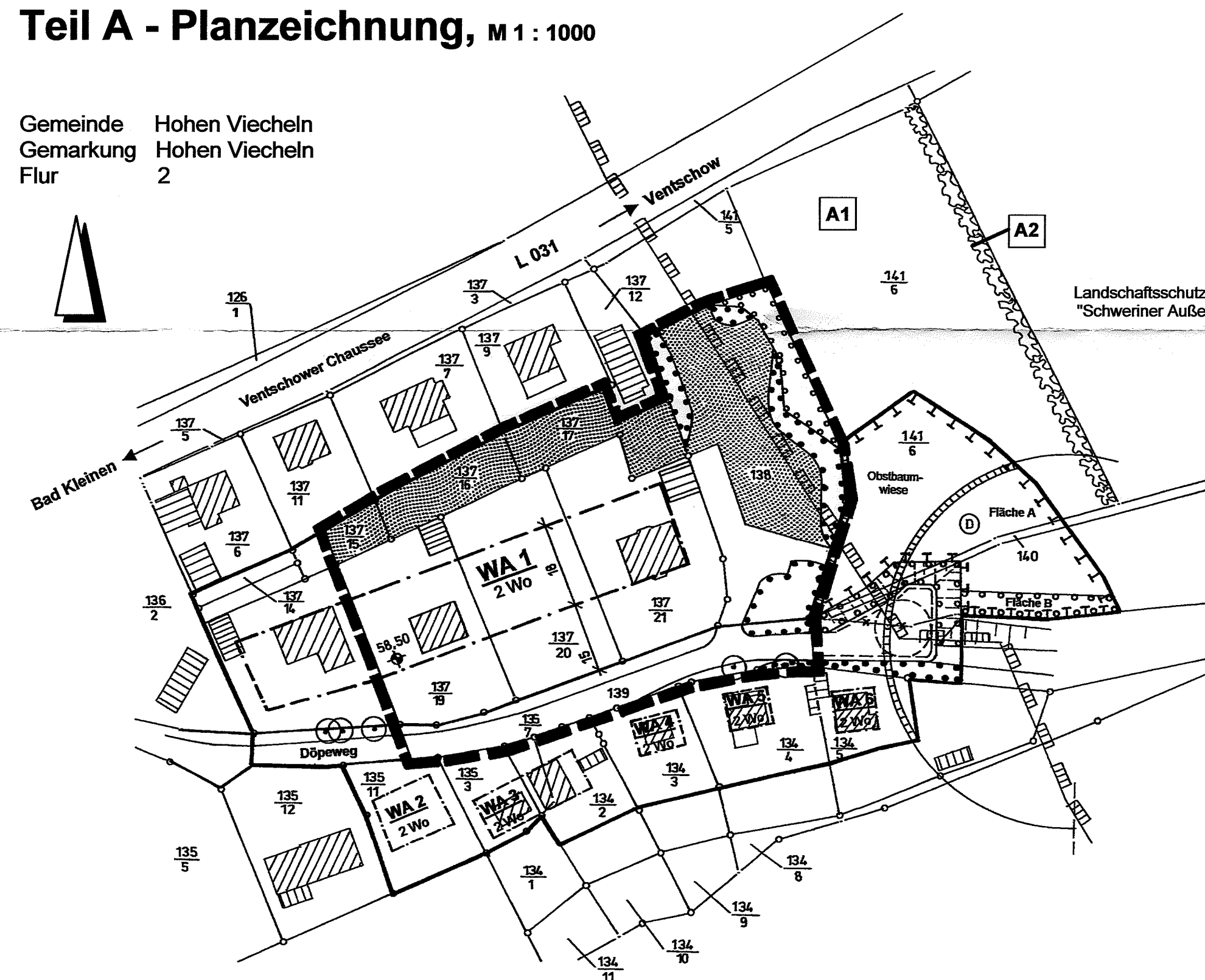


Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln

über den Bebauungsplan Nr. 5 "Döpeweg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
WA 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I,II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 4,00m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 9,50m; Firsthöhe als Höchstmaß	
••• m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD,WD,KWD,PD	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pultdach	
z.B. 30° - 48°	Dachneigung (DNG)	örtliche Bauvorschrift
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
O	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB
	Zweckbestimmung: private Hof- und Gartenfläche	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Außensee“	§ 9 (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung vom 29.07.2004	
	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 137/20	Nummer des Flurstückes	
z.B. 18	Maßlinien mit Abmaße	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform
	Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGRECHTLICHE 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 2, 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 Dachschenkel definiert. Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN.

Es gelten weiterhin die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen Nr. 2.2; 3 sowie 5-8 der Ursprungssatzung vom 29.07.2004.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 18 BNatSchG

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vollständig zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, eine Landschaftshecke zu entwickeln. Die Fläche ist mit Obstbäumen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m² pro Baum erreicht wird. Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusaaten. Lage der Fläche: Siehe Planzeichnung. Obstbäume: 10-12 cm Stammumfang. In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel. Arten: 970 m². Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die beseitigte Hecke ist innerhalb des Plangebietes, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, eine mehrreihige Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzarten: Sträucher: Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Holunder, Weißdorn. Bäume: Feldahorn, Stieleiche. 150-200 cm. Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm. 360 m². Heckenbreite: 5 m.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

Textliche Hinweise

- 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, - anomale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Anfallbesitzer 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.
- Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Anfallbesitzer 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.

angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Anfallbesitzer 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.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Grundstück der Satzung, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

A 1 Entwicklung eines Gehölzbestandes durch Initialpflanzung und gelenkter Sukzession

Maßnahmen: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf 20% der Fläche. Qualität: Heister 100-150 cm. Sträucher 60-100 cm. Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 m = 1,5 m² pro Gehölz. Anzahl: Heister: 50 Stück. Sträucher: 420 Stück. Gehölzarten: Bäume: Linde, Stieleiche, Feldahorn. Sträucher: Weißdorn, Holunder, Hasel, Schlehe. Flächengrößen: Innerhalb des Plangebietes: Teilfläche des Flurstückes 138 210 m². Außerhalb des Plangebietes: Teilfläche des Flurstückes 141/6 3.340 m². Pflegeregime: 1x jährliche selektive Mahd der offenen Flächen bis zum Erreichen der gewünschten Bestandsdichte. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zeitpunkt: Mahen der Fläche nicht vor September.

A 2 Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke

Standort: Entlang der Ostseite des Flurstückes 141/6. Qualität: Sträucher 60-100 cm. Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 m. Fläche: 90 lfm x 4 m Breite = 360 m². Gehölzarten: Weißdorn, Holunder, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Pfaffenhütchen. Pflegeregime: 1x jährliche selektive Mahd der offenen Flächen bis zum Erreichen der gewünschten Bestandsdichte. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zeitpunkt: Mahen der Fläche nicht vor September.

Die Gehölzentwicklungsfläche einschl. der Heckenpflanzung ist zur angrenzenden Ackerfläche mit einem einfachen Wildschutzzaun abzugrenzen.

Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sichergestellt.

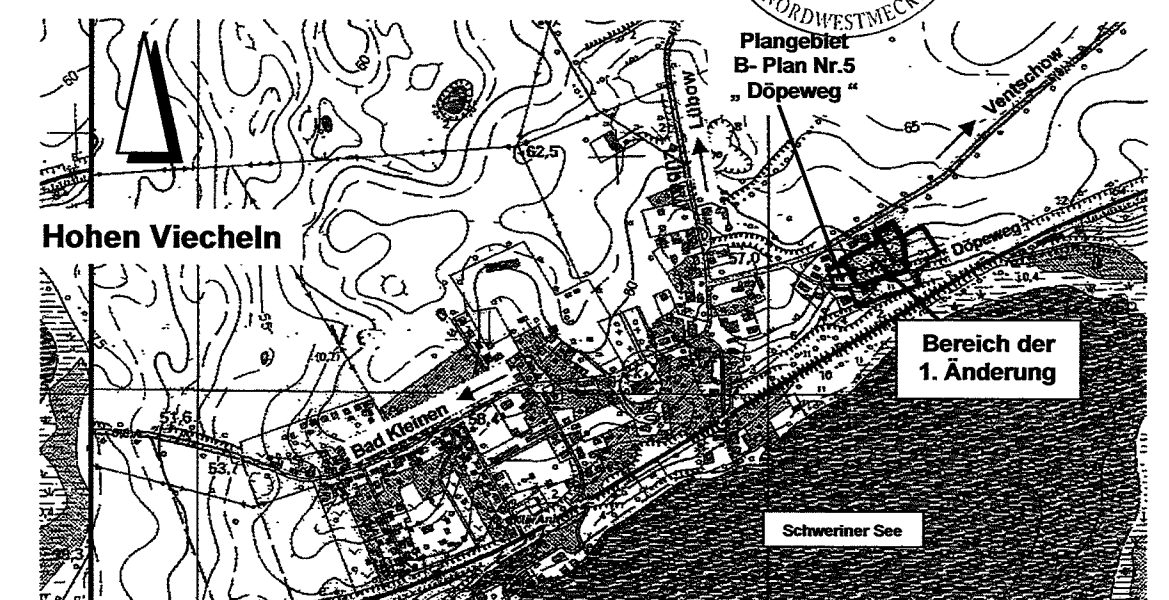
Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 5 „Döpeweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.07.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 5 „Döpeweg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.03.2011 erfolgt. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2011 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Döpeweg“ zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.04.2011 bis zum 09.05.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, 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 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 30.03.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich festgehalten. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
6. Die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 17.07.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2017 gebilligt. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 22.8.17 ausgefertigt. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister
8. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 22.8.17 ausgefertigt. Hohen Viecheln, den 22.8.17. Der Bürgermeister



Übersichtsplan

Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Döpeweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB