

# SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngbiet Gramkow-West"

Teil A - Planzeichnung M 1:500



## Planzeichenerklärung

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

### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**GRZ** zulässige Grundflächenzahl  
**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**o** offene Bauweise  
**H** nur Hausgruppen zulässig

**Baugrenze**  
**Hauptfirstrichtung**  
**DN** Dachneigung  
**SD, KWD, WD** Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Grünflächen**  
**Streuobstwiese, privat**  
**Ortsrandbepflanzung, privat**

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

**TWS III** Trinkwasserschutzzone III

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 u. § 1a BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**Erhalten von Bäumen**  
**Anpflanzen von Bäumen**

**Sonstige Planzeichen**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
**GSt** Gemeinschaftsstellplätze

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**vorhandene bauliche Anlagen**  
**vorhandene Flurstücksgrenzen**  
**Flurstücksnr.**  
**künftig fortfallend**  
**Bemaßung in m**  
**Höhenangaben in m ü. HN**

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine 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 eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen besonders geschützter Arten einher gehen. 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwasserfassung Gramkow-Hohenkirchen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil-Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Auskunft darüber gibt das Umweltamt, Untere Wasserbehörde, des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Durch den Abriss des Altbaubestandes im Plangebiet kann ein Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten einher gehen. Deshalb ist vor Beginn der Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwalben- oder Hornissenester befinden. Die Lebensstätten dieser nach BArtSchV besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohter Arten dürfen nach § 42 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie M-V beantragt werden.

**Plangrundlagen:**  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, Maßstab 1:500, Stand 11.07.2001, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gramkow, eigene Erhebungen

Aufgrund des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngbiet Gramkow-West" der Gemeinde Hohenkirchen, umfassend die Flurstücke 96/1 und 95/2 der Flur 1, Gemarkung Gramkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländelevels in dem jeweiligen Baufenster definiert. Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert: Baufenster 1 = 14,02 m ü.HN, Baufenster 2 = 13,78 m ü.HN, Baufenster 3 = 13,13 m ü. HN. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

**2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
In dem festgesetzten Baugelände ist nur die offene Bauweise zulässig.

**3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

**4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen zur Versickerung zu bringen.

**5. Planungen, Maßnahmen und Flächen für 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 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

5.1 Private Erschließungswege und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.2 Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Gebäude, Fundamentreste u.a.) und Schuttablagerungen sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.4 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Einbeziehung der vorhandenen Mehlbeeren-Gehölze (Sorbus aria) eine naturnahe Heckenpflanzung mit einer Länge von rd. 100,0 m und einer Breite von rd. 5,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher, 2 x verschult, mindestens 80 cm bis 100 cm Höhe, ausschließlich heimischer Arten im Verband 1,5x1,5 m gemäß Pflanzliste Punkt 5.6, zu pflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist eine Gruppe aus 3 bis 5 Heistern, 2 x verschult, 175 cm bis 200 cm, heimischer Bäume gemäß Pflanzliste Punkt 5.7, zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellung und der zweijährigen Entwicklungspflege mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss einzufrieden.

5.5 Zum weiteren Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 75 m<sup>2</sup> Fläche ist in unregelmäßiger Anordnung ein regionaltypisches Obstgehölz zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 cm bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Für die Pflanzmaßnahme ist eine Auswahl aus folgenden Obstbäumen vorzunehmen:

**Malus domestica** Apfel (Altentländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)  
**Pyrus communis** Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)  
**Prunus domestica** Pflaume (Anna Späht, Hauszweitschge, Ontariopflaume, Königin Victoria)  
**Prunus avium** Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Techners Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m<sup>2</sup>) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von chemischen Mitteln ist untersagt.

5.6 Pflanzliste heimischer Sträucher: Mehlbeere (Sorbus aria), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

5.7 Pflanzliste heimischer Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Steileiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).

5.8 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

**6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Der Stellplatzbedarf des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der dargestellten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu erfüllen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Bei einer Pflasterung sind die Fugen so zu bemessen, dass die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.

**7. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 40° bis 48° zulässig. Die Hauptdachflächen sind als symmetrische Satteldächer, als Krüppelwalmdächer oder als Walmdächer auszuführen. Untergeordnete Dachflächen, Giebeln und Nebengebäude sind auch mit abweichenden Dachneigungen und -formen zulässig.

7.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

7.3 Außenwände der Hauptgebäude sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Die Außenwände von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind auch als helle Putzfassaden oder als Holzfassaden zulässig.

7.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiedung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- und Ölbehälter ist unzulässig.

7.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



## Verfahrensvermerke:

Aufgestellt als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Gramkow vom 23.5.2001.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 22.11.2001 beteiligt worden.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Gramkow hat am 29.10.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.11.2001 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 19.11.2001 bis zum 20.12.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.11.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Gägelow bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung Hohenkirchen hat daher am 31.01.2006 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Hohenkirchen hat am 28.03.2006 (vor Durchführung der zuvor beschlossenen öffentlichen Auslegung) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 als Bebauungsplan Nr. 16 weiterzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde von der Gemeindevertretung am 28.03.2006 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.04.2006 über die öffentliche Auslegung informiert.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 20.04.2006 bis zum 22.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.04.2006 durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten und am 11.04.2006 in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den 29. JUNI 2001 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.1.2006 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.