

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/25/047

öffentlich

Gestaltungssatzung zum B-Plan Nr. 19 Niendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 20.05.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	03.06.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	08.07.2025	Ö

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen in der Ortslage Niendorf ist über eine Gestaltungssatzung zu beraten, um eine einheitliche Gestaltung der Häuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zukünftig sicherzustellen. Da im Bebauungsplan auf Festsetzungen zur Gestaltung verzichtet wurde, ist die Gestaltungssatzung für diesen Bereich aufzustellen. Hierfür soll der beigefügte Gestaltungsleitfaden vom 07.07.2022 die Grundlage bilden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 19 auf der Grundlage der beigefügten Gestaltungsibel.

Darüber hinaus sind nachfolgende Festsetzungen zu ergänzen:

- zur Gestalt der Baukörper
- zu Dächern und Dachneigungen
- zu Fassaden
- zu Einfriedungen, hier insbesondere Ausschluss
- zu Werbeanlagen
- zu sonstigen Festsetzungen (Abfallbehälter)

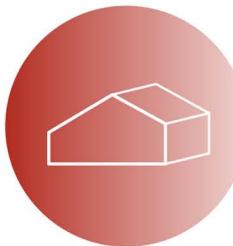
Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.
-------------------------------------	----------------------------------

Anlage/n:

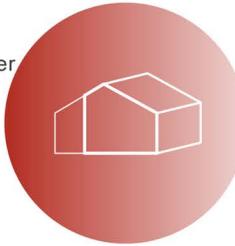
1	220707_Gestaltungsleitfaden öffentlich
2	2025-06-03-HokiGestaltgSatzg_iVmB19 öffentlich

3	2025-06-06-HokiGestaltgSatzg_iVmB19_1_NEUE VERSION öffentlich
---	---



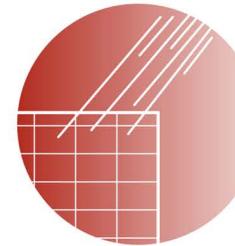
EINFACHE FORMEN

Um das ruhige Erscheinungsbild der Häuser nicht zu stören wird auf Dachgauben und Dacheinschnitte generell verzichtet. Wenn Balkone bzw. Sonnendecks im Obergeschoss platziert werden, sind sie integraler Teil des Gebäudekonzepts.



ANBAUTEN

Anbauten sind integraler Teil des Ferienhauses. (Fahrradschuppen, Wintergärten, externe Saunen, überdachte Stellplätze bzw. Garagen). Die Dachneigung ist identisch mit den Flächen des Hauptgebäudes.



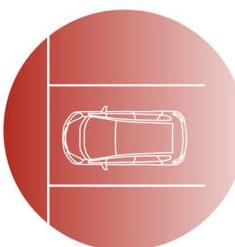
ENERGIEVERSORGUNG

Die Konzeption der Energieversorgung erfolgt unter Berücksichtigung alternativer/ regenerativer Energien (Wärmepumpen, Solaranlagen etc.) und der gesetzlichen Verordnungen (EnEV etc.).



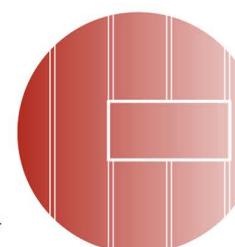
GEBAUDEAUSRICHTUNG

Die Häuser sind Teil eines Dorfensembles. Sie nehmen aufeinander Bezug. Über die Situierung der Freibereiche wird die gegenseitige Einblicknahme reduziert.



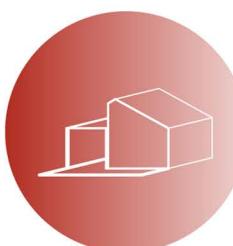
PARKPLÄTZE

Ein zentraler Parkplatz wird im Norden des Grundstücks angelegt. Carports bzw. Garagen können direkt an das Gebäude integriert werden, jedoch keine offenen Stellplätze. Zum be- und entladen kann jedes Haus angefahren werden. Über ein Mobilitätskonzept soll die private PKW- Nutzung reduziert und die Anreise mit dem Zug gefördert werden.



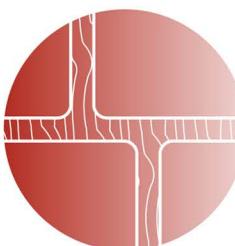
FASSADE

Die Fassaden werden mit sichtbarem Echt-Holz verkleidet. Es werden Holz/Holz oder Holz-Alufenster verbaut. Mögliche Fenstererteilungen dürfen nur durch echte Sprossen ausgeführt werden (keine aufgesetzten Sprossen).



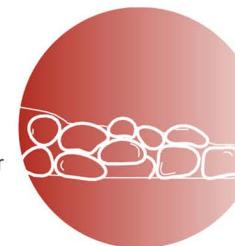
TERRASSEN

Die Terrassen sind aus Echt-Holz und bleiben versickerungsoffen. Terrassen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen überbaut werden.



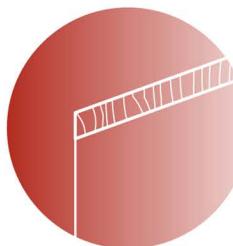
STRASSEN & WEGE

Die Wege sind versickerungsoffen gestaltet. Die Wege zu den Häusern können barrierearm ausgeführt werden. Die schmale Straße ist befahrbar gepflastert mit seitlichem Grasschotter als Ausweichfläche. Die Grundstücke werden grundsätzlich offen gestaltet und nur mittels Begrünung begrenzt (keine Zäune).



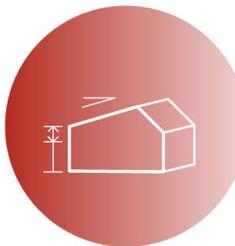
GELÄNDEABFANGUNG

Die existierende Neigung des Geländes soll möglichst erhalten werden und Geländeabfangungen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Die Gärten der Einzelgrundstücke behalten ihr natürliches Gefälle.



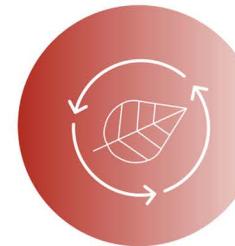
DÄCHER

Die Dächer werden als Grasdächer hergestellt. Auf Dachüberstände wird verzichtet. Die Dachrinnen sind vor der Traufe angebracht und nicht in das Dach integriert.



DACHNEIGUNG & GEBAUDEHÖHE

Die Dächer sind flach geneigt. Die Neigung kann je Himmelsrichtung unterschiedlich sein. Die Trauhöhe ist maximal eineinhalb geschossig.



NATURNAHE BAUWEISE

Es sollen überwiegend ökologisch verträgliche und nachwachsende Baumaterialien verwendet werden. Die Nachhaltigkeit der verbauten Materialien und die generelle Ressourcenschonung ist Basis jeder Entscheidung.

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 in Niendorf

Ziel der Satzung

Präambel

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

§ 3 Gestalt der Baukörper

§ 4 Dächer

§ 5 Fassaden

§ 6 Fenster

§ 7 Terrassen

§ 8 Befestigte Flächen

§ 9 Einfriedungen

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 11 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

§ 13 Inkrafttreten

Anlass zur Aufstellung der Satzung und Planungsziele

Die Gemeinde Hohenkirchen führte das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 im Ortsteil Niendorf durch. Mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen verbindliche Vorgaben zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes für das Gebiet der Ferienhaussiedlung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 erlassen werden. Die Vorschläge und Festsetzungen gelten auch für die allgemeinen Wohngebiete.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 war es, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ferienbebauung zu schaffen.

Zusätzlich wurde aus Sicht der gemeindlichen Entwicklungsziele die Wohnbebauung vorbereitet. Das Planverfahren ist mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Zur Regelung der gestalterischen Anforderungen wird diese Satzung aufgestellt. Diese wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 19 als Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf aufgestellt. Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), § 86.

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung der Gestaltungssatzung sieht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben keine Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Die Satzung ist von der Gemeindevertretung zu beschließen und erlangt Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

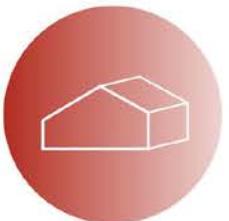
Allgemeines

Der Ortsteil Niendorf befindet sich unmittelbar an der Wohlenberger Wiek. Mit dem Projekt Meerleben wurde bereits ein gesamtheitliches Projekt zur Ferienansiedlung vorbereitet, das sich großer Beliebtheit erfreut und städtebauliche Akzente setzt. Mit dem nunmehr vorliegenden Vorhaben Strandleben soll dieses Projekt vervollständigt und ergänzt werden. Es soll auch eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes und gesamtheitliche Gestaltung abgesichert werden. Dies ist von den Vorhabenträgern im Rahmen der Gestaltungsfibel dargestellt. Die Projektgemeinschaft unterwirft sich diesen Zielen. Zusätzlich nutzt die Gemeinde ihr Satzungsrecht um dies zu regeln. Die Errichtung von Gebäuden ist in offener Ausrichtung vorgesehen. Es werden eigenständige Grundstücke gebildet, die jedoch nicht in eine Parzellenstruktur ausarten sollen. Es soll hier eine in die landschaftliche Gegebenheit angepasste Siedlung mit viel Freiflächen vorbereitet werden. Dem Nachhaltigkeitsgedanken wird durch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Rechnung getragen. Es ist eine eigenständige Interpretation der Bebauung, die sich jedoch weich in das Landschaftsbild einfügt und die vorhandene Ortstruktur ergänzt. Beigefügt ist hier der Gestaltungsleitfaden vom 07.07.2022.

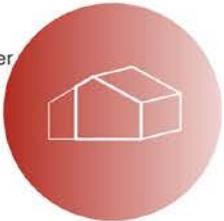
GESTALTUNGSLEITFÄDEN



EINFACHE FORMEN

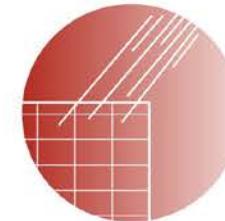


Um das ruhige Erscheinungsbild der Häuser nicht zu stören wird auf Dachgauben und Dacheinschnitte generell verzichtet. Wenn Balkone bzw. Sonnendecks im Obergeschoss platziert werden, sind sie integraler Teil des Gebäudekonzepts.



ANBAUTEN

Anbauten sind integraler Teil des Ferienhauses. (Fahrradschuppen, Wintergärten, externe Saunen, überdachte Stellplätze bzw. Garagen). Die Dachneigung ist identisch mit den Flächen des Hauptgebäudes.



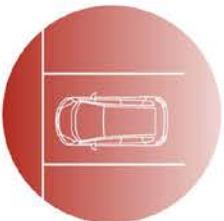
ENERGIEVERSORGUNG

Die Konzeption der Energieversorgung erfolgt unter Berücksichtigung alternativer/ regenerativer Energien (Wärmepumpen, Solaranlagen etc.) und der gesetzlichen Verordnungen (EnEV etc.).

GEBAUDEAUSRICHTUNG

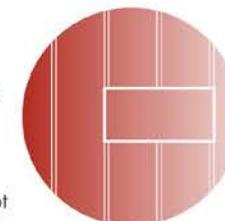


Die Häuser sind Teil eines Dorfensembles. Sie nehmen aufeinander Bezug. Über die Situierung der Freibereiche wird die gegenseitige Einblicknahme reduziert.



PARKPLÄTZE

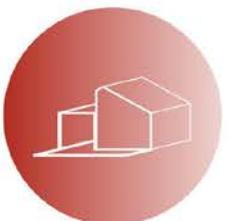
Ein zentraler Parkplatz wird im Norden des Grundstücks angelegt. Carports bzw. Garagen können direkt an das Gebäude integriert werden, jedoch keine offenen Stellplätze. Zum be- und entladen kann jedes Haus angefahren werden. Über ein Mobilitätskonzept soll die private PKW- Nutzung reduziert und die Anreise mit dem Zug gefördert werden.



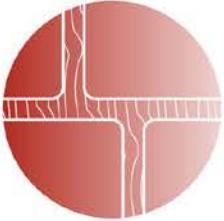
FASSADE

Die Fassaden werden mit sichtbarem Echt-Holz verkleidet. Es werden Holz/Holz oder Holz-Alufenster verbaut. Mögliche Fensterteilungen dürfen nur durch echte Sprossen ausgeführt werden (keine aufgesetzten Sprossen).

TERRASSEN

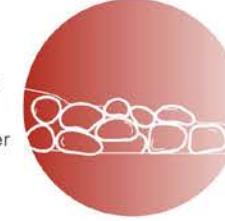


Die Terrassen sind aus Echt-Holz und bleiben versickerungsoffen. Terrassen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen überbaut werden.



STRASSEN & WEGE

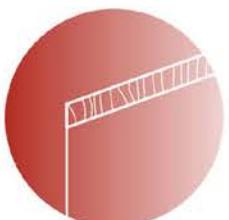
Die Wege sind versickerungsoffen gestaltet. Die Wege zu den Häusern können barrierearm ausgeführt werden. Die schmale Straße ist befahrbar gepflastert mit seitlichem Grasschotter als Ausweichfläche. Die Grundstücke werden grundsätzlich offen gestaltet und nur mittels Begrünung begrenzt (keine Zäune).



GELÄNDEABFANGUNG

Die existierende Neigung des Geländes soll möglichst erhalten werden und Geländeabfangungen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Die Gärten der Einzelgrundstücke behalten ihr natürliches Gefälle.

DÄCHER

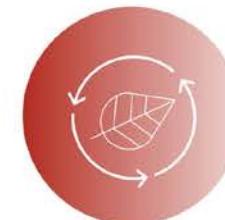


Die Dächer werden als Grasdächer hergestellt. Auf Dachüberstände wird verzichtet. Die Dachrinnen sind vor der Traufe angebracht und nicht in das Dach integriert.



DACHNEIGUNG & GEBAUDEHÖHE

Die Dächer sind flach geneigt. Die Neigung kann je Himmelsrichtung unterschiedlich sein. Die Traufhöhe ist maximal eineinhalb geschossig.



NATURNAHE BAUWEISE

Es sollen überwiegend ökologisch verträgliche und nachwachsende Baumaterialien verwendet werden. Die Nachhaltigkeit der verbauten Materialien und die generelle Ressourcenschonung ist Basis jeder Entscheidung.

Gestaltungskonzept für die Freianlagen

Die Gebäude werden innerhalb des Plangebietes auf den dafür vorgesehenen Baufeldern platziert. Es sind gesamtheitliche Gebäude ohne separate Nebengebäude vorgesehen. Damit wird eine positive Akzentuierung vorbereitet und gesichert. Eine „Schuppenkultur“ wird ausgeschlossen. Neben den Gebäuden sind Freiflächen für die Aufenthaltsfunktion und für die natürliche Belassenheit vorgesehen. Am Rand des Gebietes sind Parkanlagen vorgesehen, die auch der Öffentlichkeit nutzbar sind.

Die Ausgleichsflächen sind unmittelbar am Rand des Gebietes und außerhalb des Gebietes vorgesehen und sollen die vorhandene landschaftliche Struktur stärken.

Hierzu sind Anforderungen im Gestaltungsleitfaden von 2022 enthalten.

Gestaltungskonzept für die Ferienhäuser

Das Gestaltungskonzept für die Ferienhäuser ist auch dem Gestaltungsleitfaden zu entnehmen. Die Sicherung erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen und durch Vorgaben in der Gestaltungssatzung.

Im Gestaltungsleitfaden sind die Anforderungen an die bauliche Gestaltung des Gebietes und der Gebäude enthalten. Es wird auf einfache Formen orientiert. Die Gebäudeausrichtung ist aus energetischen Zwecken empfohlen. Die Energieversorgung wird über das Konzept zur Energieversorgung abschließend geregelt. Für die Mobilität werden Vorschläge unterbreitet, so dass die Nutzung von offenen Stellplätzen nicht erfolgen soll. Die Geländeabfangung soll sich in das Gesamtgebiet integrieren. Grundsätzlich ist eine naturnahe Bauweise vorgesehen.

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungs- planes Nr. 19 in Niendorf

Präambel

Aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBI. M-V 2024, S. 351), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom 2025 die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den in der Anlage 1 festgelegten Bereich der festgesetzten Sondergebiete und WA-Gebiete gemäß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf.
- (2) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle gemäß §§ 62, 63, 64 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) genehmigungspflichtigen bzw. von der Genehmigung freigestellten Bauvorhaben, ebenso für gemäß § 61 verfahrensfreie Bauvorhaben, für welche in der Satzung Festsetzungen getroffen werden.

§ 3 Gestalt der Baukörper

Die Baukörper sind als zusammengesetzter Baukörper mit dem Hauptgebäude und den Anbauten auszubilden. Anbauten sind integraler Teil der Gebäude (Fahrradschuppen, Wintergärten, externe Sauen, überdachte Stellplätze bzw. Garagen).

§ 4 Dächer

- (1) Die Dächer der Gebäude sind nur als Grasdächer auszubilden.
- (2) Dachüberstände sind unzulässig.
- (3) Dachrinnen sind vor der Traufe angebracht und nicht in das Dach integriert.
- (4) Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Balkone bzw. Sonnendecks im Obergeschoss sind integraler Teil des Gebäudekonzeptes.

- (6) Die Dächer sind flachgeneigt auszubilden (ggf. kann hier die Dachneigung noch vorgegeben werden).
- (7) Die Dachneigung der Anbauten ist identisch mit den Dachflächen des Hauptgebäudes auszubilden.

§ 5 Fassaden

- (1) Die Fassaden werden mit sichtbarem Echtholz verkleidet.

§ 6 Fenster

- (1) Die Fenster sind als Holzfenster oder Holz/ Alufenster einzubauen.
- (2) Fensterteilungen dürfen nur durch echte Sprossen ausgeführt werden (keine aufgesetzten Sprossen).

§ 7 Terrassen

- (1) Terrassen sind aus Echt-Holz herzustellen.
- (2) Terrassen sind versickerungsoffen herzustellen.
- (3) Terrassen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen überbaut werden.

§ 8 Befestigte Flächen

- (1) Wege sind versickerungsoffen herzustellen.
- (2) Die privaten Straßen sind befahrbar gepflastert mit seitlichem Grasschotter als Ausweichfläche innerhalb der bebauten Bereiche herzustellen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen in Form von Zäunen innerhalb des Gebietes und zur Eingrenzung des Gebietes im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung sind unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- (2) Warenautomaten sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass sie nicht einsehbar sind.
- (2) Die Grundstücke sind grundsätzlich offen zu gestalten und nur mittels Begrünung zu begrenzen.
- (3) Zur Befestigung der Erschließungswege sind wassergebundene Decken und kleinteiliges Natursteinpflaster zulässig. Überfahrten über Gräben sind mit Holzbelägen zu erstellen.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer entgegen der in den §§ 3 bis 8 dieser Satzung erlassenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenkirchen, den 2025

.....
Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 in Niendorf

Ziel der Satzung

Präambel

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

§ 3 Gestalt der Baukörper

§ 4 Dächer

§ 5 Fassaden

§ 6 Fenster

§ 7 Terrassen

§ 8 Befestigte Flächen

§ 9 Einfriedungen

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 11 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

§ 13 Inkrafttreten

Anlass zur Aufstellung der Satzung und Planungsziele

Die Gemeinde Hohenkirchen führte das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 im Ortsteil Niendorf durch. Mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen verbindliche Vorgaben zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes für das Gebiet der Ferienhaussiedlung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 erlassen werden. Die Vorschläge und Festsetzungen gelten auch für die allgemeinen Wohngebiete.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 war es, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ferienbebauung zu schaffen.

Zusätzlich wurde aus Sicht der gemeindlichen Entwicklungsziele die Wohnbebauung vorbereitet. Das Planverfahren ist mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Zur Regelung der gestalterischen Anforderungen wird diese Satzung aufgestellt. Diese wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 19 als Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf aufgestellt. Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), § 86.

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung der Gestaltungssatzung sieht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben keine Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Die Satzung ist von der Gemeindevertretung zu beschließen und erlangt Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

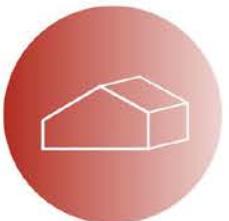
Allgemeines

Der Ortsteil Niendorf befindet sich unmittelbar an der Wohlenberger Wiek. Mit dem Projekt Meerleben wurde bereits ein gesamtheitliches Projekt zur Ferienansiedlung vorbereitet, das sich großer Beliebtheit erfreut und städtebauliche Akzente setzt. Mit dem nunmehr vorliegenden Vorhaben Strandleben soll dieses Projekt vervollständigt und ergänzt werden. Es soll auch eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes und gesamtheitliche Gestaltung abgesichert werden. Dies ist von den Vorhabenträgern im Rahmen der Gestaltungsfibel dargestellt. Die Projektgemeinschaft unterwirft sich diesen Zielen. Zusätzlich nutzt die Gemeinde ihr Satzungsrecht um dies zu regeln. Die Errichtung von Gebäuden ist in offener Ausrichtung vorgesehen. Es werden eigenständige Grundstücke gebildet, die jedoch nicht in eine Parzellenstruktur ausarten sollen. Es soll hier eine in die landschaftliche Gegebenheit angepasste Siedlung mit viel Freiflächen vorbereitet werden. Dem Nachhaltigkeitsgedanken wird durch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Rechnung getragen. Es ist eine eigenständige Interpretation der Bebauung, die sich jedoch weich in das Landschaftsbild einfügt und die vorhandene Ortstruktur ergänzt. Beigefügt ist hier der Gestaltungsleitfaden vom 07.07.2022.

GESTALTUNGSLEITFÄDEN



EINFACHE FORMEN

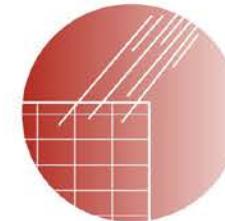


Um das ruhige Erscheinungsbild der Häuser nicht zu stören wird auf Dachgauben und Dacheinschnitte generell verzichtet. Wenn Balkone bzw. Sonnendecks im Obergeschoss platziert werden, sind sie integraler Teil des Gebäudekonzepts.



ANBAUTEN

Anbauten sind integraler Teil des Ferienhauses. (Fahrradschuppen, Wintergärten, externe Saunen, überdachte Stellplätze bzw. Garagen). Die Dachneigung ist identisch mit den Flächen des Hauptgebäudes.



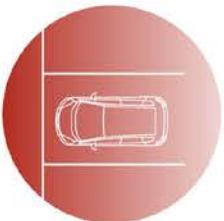
ENERGIEVERSORGUNG

Die Konzeption der Energieversorgung erfolgt unter Berücksichtigung alternativer/ regenerativer Energien (Wärmepumpen, Solaranlagen etc.) und der gesetzlichen Verordnungen (EnEV etc.).

GEBAUDEAUSRICHTUNG

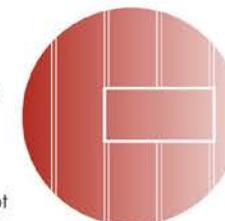


Die Häuser sind Teil eines Dorfensembles. Sie nehmen aufeinander Bezug. Über die Situierung der Freibereiche wird die gegenseitige Einblicknahme reduziert.



PARKPLÄTZE

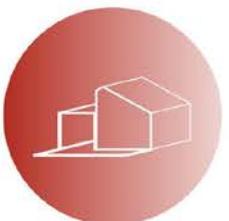
Ein zentraler Parkplatz wird im Norden des Grundstücks angelegt. Carports bzw. Garagen können direkt an das Gebäude integriert werden, jedoch keine offenen Stellplätze. Zum be- und entladen kann jedes Haus angefahren werden. Über ein Mobilitätskonzept soll die private PKW- Nutzung reduziert und die Anreise mit dem Zug gefördert werden.



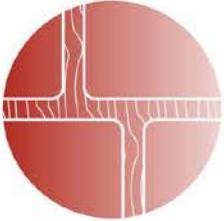
FASSADE

Die Fassaden werden mit sichtbarem Echt-Holz verkleidet. Es werden Holz/Holz oder Holz-Alufenster verbaut. Mögliche Fensterteilungen dürfen nur durch echte Sprossen ausgeführt werden (keine aufgesetzten Sprossen).

TERRASSEN

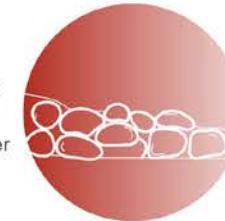


Die Terrassen sind aus Echt-Holz und bleiben versickerungsoffen. Terrassen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen überbaut werden.



STRASSEN & WEGE

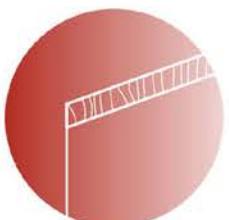
Die Wege sind versickerungsoffen gestaltet. Die Wege zu den Häusern können barrierearm ausgeführt werden. Die schmale Straße ist befahrbar gepflastert mit seitlichem Grasschotter als Ausweichfläche. Die Grundstücke werden grundsätzlich offen gestaltet und nur mittels Begrünung begrenzt (keine Zäune).



GELÄNDEABFANGUNG

Die existierende Neigung des Geländes soll möglichst erhalten werden und Geländeabfangungen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Die Gärten der Einzelgrundstücke behalten ihr natürliches Gefälle.

DÄCHER

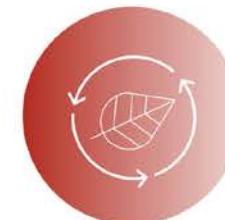


Die Dächer werden als Grasdächer hergestellt. Auf Dachüberstände wird verzichtet. Die Dachrinnen sind vor der Traufe angebracht und nicht in das Dach integriert.



DACHNEIGUNG & GEBAUDEHÖHE

Die Dächer sind flach geneigt. Die Neigung kann je Himmelsrichtung unterschiedlich sein. Die Traufhöhe ist maximal eineinhalb geschossig.



NATURNAHE BAUWEISE

Es sollen überwiegend ökologisch verträgliche und nachwachsende Baumaterialien verwendet werden. Die Nachhaltigkeit der verbauten Materialien und die generelle Ressourcenschonung ist Basis jeder Entscheidung.

Gestaltungskonzept für die Freianlagen

Die Gebäude werden innerhalb des Plangebietes auf den dafür vorgesehenen Baufeldern platziert. Es sind gesamtheitliche Gebäude ohne separate Nebengebäude vorgesehen. Damit wird eine positive Akzentuierung vorbereitet und gesichert. Eine „Schuppenkultur“ wird ausgeschlossen. Neben den Gebäuden sind Freiflächen für die Aufenthaltsfunktion und für die natürliche Belassenheit vorgesehen. Am Rand des Gebietes sind Parkanlagen vorgesehen, die auch der Öffentlichkeit nutzbar sind.

Die Ausgleichsflächen sind unmittelbar am Rand des Gebietes und außerhalb des Gebietes vorgesehen und sollen die vorhandene landschaftliche Struktur stärken.

Hierzu sind Anforderungen im Gestaltungsleitfaden von 2022 enthalten.

Gestaltungskonzept für die Ferienhäuser

Das Gestaltungskonzept für die Ferienhäuser ist auch dem Gestaltungsleitfaden zu entnehmen. Die Sicherung erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen und durch Vorgaben in der Gestaltungssatzung.

Im Gestaltungsleitfaden sind die Anforderungen an die bauliche Gestaltung des Gebietes und der Gebäude enthalten. Es wird auf einfache Formen orientiert. Die Gebäudeausrichtung ist aus energetischen Zwecken empfohlen. Die Energieversorgung wird über das Konzept zur Energieversorgung abschließend geregelt. Für die Mobilität werden Vorschläge unterbreitet, so dass die Nutzung von offenen Stellplätzen nicht erfolgen soll. Die Geländeabfangung soll sich in das Gesamtgebiet integrieren. Grundsätzlich ist eine naturnahe Bauweise vorgesehen.

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungs- planes Nr. 19 in Niendorf

Präambel

Aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBI. M-V 2024, S. 351), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom 2025 die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den in der Anlage 1 festgelegten Bereich der festgesetzten Sondergebiete und WA-Gebiete gemäß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf.
- (2) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle gemäß §§ 62, 63, 64 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) genehmigungspflichtigen bzw. von der Genehmigung freigestellten Bauvorhaben, ebenso für gemäß § 61 verfahrensfreie Bauvorhaben, für welche in der Satzung Festsetzungen getroffen werden.

§ 3 Gestalt der Baukörper

Die Baukörper sind als zusammengesetzter Baukörper mit dem Hauptgebäude und den Anbauten auszubilden. Anbauten sind integraler Teil der Gebäude (Fahrradschuppen, Wintergärten, externe Sauen, überdachte Stellplätze bzw. Garagen).

§ 4 Dächer

- (1) Die Dächer der Gebäude sind nur als Grasdächer auszubilden.
- (2) Dachüberstände sind unzulässig.
- (3) Dachrinnen sind vor der Traufe angebracht und nicht in das Dach integriert.
- (4) Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Balkone bzw. Sonnendecks im Obergeschoss sind integraler Teil des Gebäudekonzeptes.

- (6) Die Dächer sind flachgeneigt auszubilden (ggf. kann hier die Dachneigung noch vorgegeben werden).
- (7) Die Dachneigung der Anbauten ist identisch mit den Dachflächen des Hauptgebäudes auszubilden.
- (8) Dachaufbauten in Form von Lichtkuppeln und Dachhaltern sind unzulässig.

§ 5 Fassaden

- (1) Die Fassaden werden mit sichtbarem Echtholz verkleidet.

§ 6 Fenster

- (1) Die Fenster sind als Holzfenster oder Holz/ Alufenster einzubauen.
- (2) Fensterteilungen dürfen nur durch echte Sprossen ausgeführt werden (keine aufgesetzten Sprossen).

§ 7 Terrassen

- (1) Terrassen sind aus Echt-Holz herzustellen.
- (2) Terrassen sind versickerungsoffen herzustellen.
- (3) Terrassen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen überbaut werden.

§ 8 Befestigte Flächen

- (1) Wege sind versickerungsoffen herzustellen.
- (2) Die privaten Straßen sind befahrbar gepflastert mit seitlichem Grasschotter als Ausweichfläche innerhalb der bebauten Bereiche herzustellen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen in Form von Zäunen innerhalb des Gebietes und zur Eingrenzung des Gebietes im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen der Häuser mit Sichtschutzelementen sind unzulässig, so dass der Freibereich und der freie Gestaltungsbereich erhalten bleibt.

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- (2) Warenautomaten sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass sie nicht einsehbar sind.
- (2) Die Grundstücke sind grundsätzlich offen zu gestalten und nur mittels Begrünung zu begrenzen.
- (3) Zur Befestigung der Erschließungswege sind wassergebundene Decken und kleinteiliges Natursteinpflaster zulässig. Überfahrten über Gräben sind mit Holzbelägen zu erstellen.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer entgegen der in den §§ 3 bis 8 dieser Satzung erlassenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenkirchen, den 2025

.....
Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen