

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/20/14212</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 07.02.2020 Verfasser: Julia Tesche			
<b>Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung Gramkow West" Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat am 13. Dezember 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsübliche Bekanntmachung bekannt gemacht.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde bereits die frühzeitige Unterrichtung/ Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19. März 2019 bis einschließlich 2. April 2019 durchgeführt. Anregungen und Stellungnahmen wurden in diesem Zeitraum nicht vorgetragen.

Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist es, das veränderte Konzept für die Bebauung der Ortslage zu berücksichtigen. Der Aufstellungsbeschluss enthält hier die entsprechenden Ausführungen.

Es geht maßgeblich darum, dass die neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Anordnung von dem ursprünglichen Bebauungskonzept eine veränderte Lage erhalten sollen. Dies erfordert die Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie die Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die strenge zeilenartige Bebauung, die für die Ortslage untypisch ist, soll zugunsten einer veränderten Gebäudestellung aufgehoben werden. Das in der Dorfstraße vorhandene Gebäude bzw. die vorhandene Baugrenze soll straßenbegleitend berücksichtigt werden. In dem südwestlichen Bereich soll eine orthogonale Gebäudestellung in Bezug auf die Dorfstraße und das straßenbegleitende Baufeld hergerichtet werden. Die Kapazitäten in dem zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan werden im Wesentlichen nicht verändert bzw. werden nicht erhöht. Es ändert sich die überbaubare Fläche (Lage der Baugrenzen), jedoch erfolgt keine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Somit ist die Änderung nicht erheblich.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan in dem teilweise Außenbereichsflächen, noch nicht bebaute Flächen der Ortslage, überplant werden. Das Verfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt.

Aus Bewertung der Nutzung des allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten eingeschätzt, dass eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse nicht erfolgt. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 haben, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht

vorgesehen; die Auswirkungen bzw. die Ausnutzungen innerhalb des Bebauungsplanes werden eher geringfügiger.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Von der Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht ausgegangen. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt; die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entweder vollständig oder adäquat zu übernehmen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen, für den Teilbereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist gegeben. Die Voraussetzungen für den Abschluss der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Verfahren nach § 13b BauGB:

- Es werden weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB entwickelt.
- Die Zulässigkeit berücksichtigt die Änderung von Wohnflächen.
- Es handelt sich um Flächen, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

In dem Entwurf des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend beachtet. Zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandene Vorflut (vorhandener Graben) ist durch die Einleitbegrenzung in Fließgewässer eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die derzeit mögliche überschlägliche Dimensionierung führt zu einem Regenwasserrückhaltebecken (unterirdisch) mit einem erforderlichen Volumen von 37,30 m<sup>3</sup>. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante Gelände im B-Plan-Gebiet und Oberkante Grabensystem beträgt ca. 3 m. Durch die Höhendifferenz sollte der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandene Vorflut nichts entgegenstehen.

Ansonsten ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Teil B-Text.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
2. Das Plangebiet in Gramkow für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Dorfstraße,
im Südosten:	durch vorhandene Bebauung am Möwenweg,
im Südwesten und im Westen:	durch landwirtschaftliche und mit Gehölzen bestockte Flächen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ der Gemeinde Hohenkirchen ist im Übersichtsplan enthalten.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt; § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird; ebenso wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; sowie von der zusammenfassenden Erklärung; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Anlagen:**

Planzeichnung Beschlussvorlage Entwurf

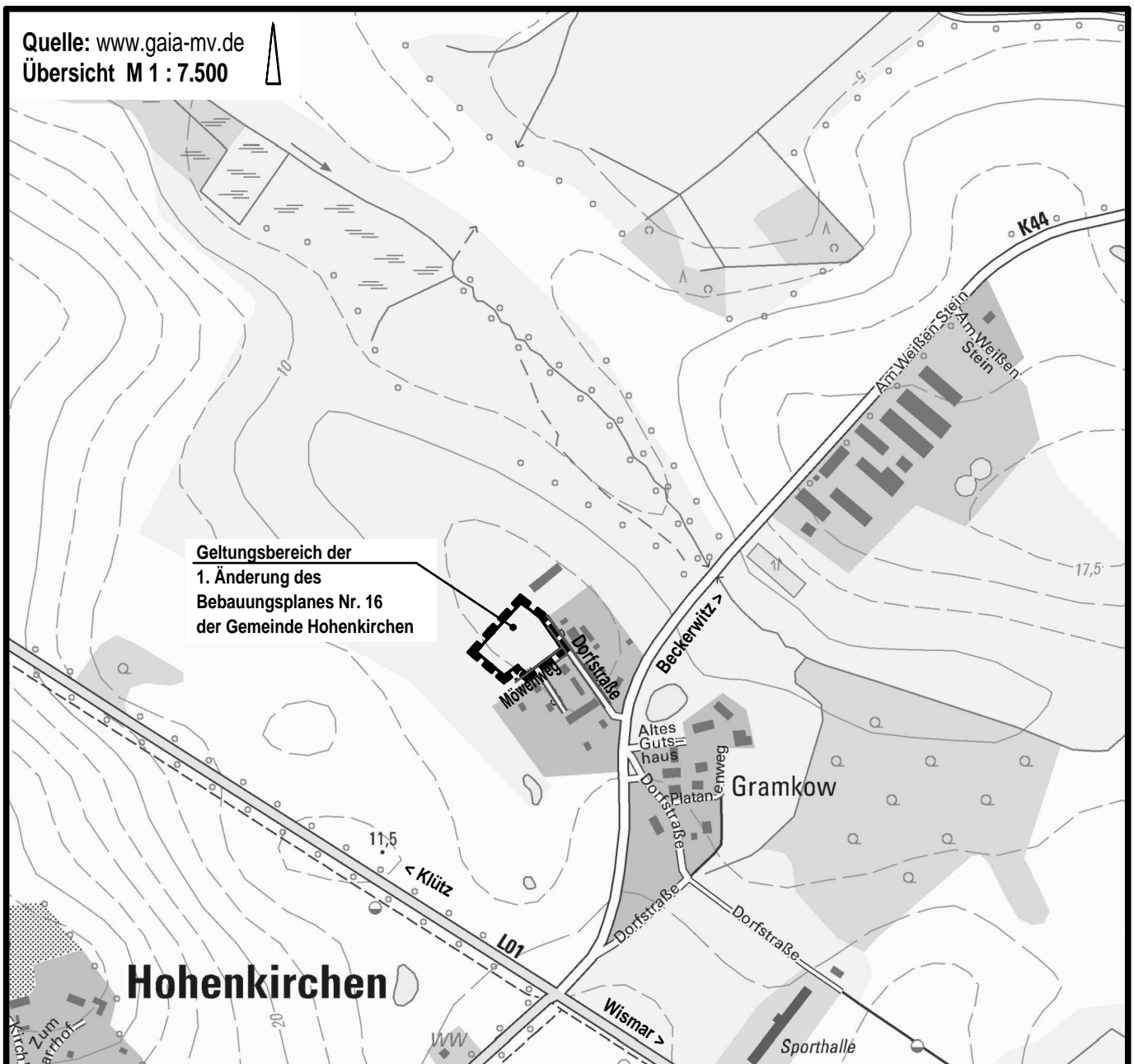
bisherige rechtskräftige Satzung + Teil B

E-Mail vom Ingenieurbüro Hadan & Schmidt vom 20. Dezember 2019

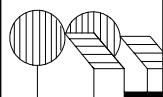
# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN "WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)  
Übersicht M 1 : 7.500



Geltungsbereich der  
1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 16  
der Gemeinde Hohenkirchen



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**



Altes Gutshaus

Gramkow

Straße zur Ostsee

Dorfstraße

Möwenweg



M 1 : 1.000

Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

**LAGE AUF DEM LUFTBILD**

# AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

SATZUNG - Juni 2006



# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN "WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

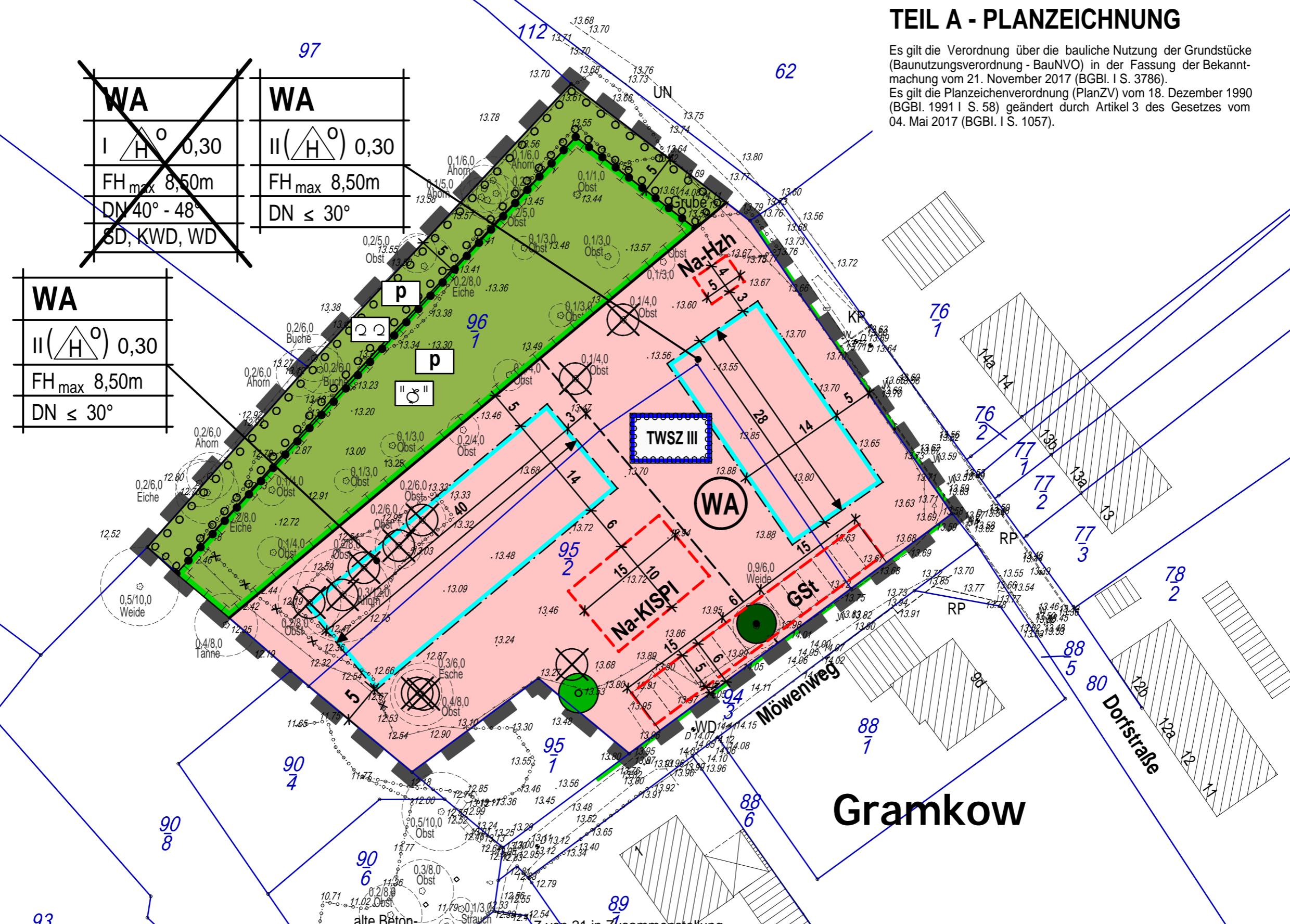
## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

<del>WA</del>	WA
<del>I <math>\left(\frac{H}{\Delta}\right) 0,30</math></del>	II $\left(\frac{H}{\Delta}\right) 0,30$
<del>FH<sub>max</sub> 8,50m</del>	FH <sub>max</sub> 8,50m
<del>DN 40° - 48°</del>	DN ≤ 30°
<del>SD, KWD, WD</del>	

WA
II $\left(\frac{H}{\Delta}\right) 0,30$
FH <sub>max</sub> 8,50m
DN ≤ 30°










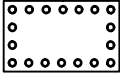




98






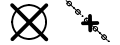

**Gramkow**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG


## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  Par. 4 BauNVO
0,30 TH <sub>max</sub> 7,00m FH <sub>max</sub> 8,50m I	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Grundflächenzahl als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,30  Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
  	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN</b>  offenen Bauweise  nur Hausgruppen zulässig  Baugrenze  Firstrichtung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
   	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>  Grünfläche  private Grünfläche  Streuobstwiese  Ortsrandbepflanzung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>  Anpflanzgebot für Bäume  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  Erhaltungsbebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB  Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
  	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Hzh - Heizhaus GSt - Gemeinschaftsstellplatz KISPI - Kinderspielplatz  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugegebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB  Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO  Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum und Hecke
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone III, gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V)
---	---

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN ≤ 30°	Dachneigung (DN) kleiner/gleich 30°
----------	-------------------------------------



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... erfolgt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung Gramkow West" der Gemeinde Hohenkirchen wird als Bebauungsplan mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und äußern kann.
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ..... ins Internet eingestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

..... den .....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ..... am .....  
ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES Nr. 16 "WOHNBEBAUUNG GRAMKOW WEST"  
GEMÄSS PAR. 10 BauGB I. VERB. MIT PAR. 13b BauGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Hohenkirchen am ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

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

Teil A - Planzeichnung M 1:500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 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

Flurstücksnummern

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 Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG (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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. 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. 1998 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 "Wohngebiet 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- 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 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländeebenes 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 Baugebiet 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 (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)  
Pyrus communis Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)  
Prunus domestica Pflaume (Anna Späht, Hauszwetschge, 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 Pflanzenliste heimischer Sträucher: Mehlbeere (Sorbus aria), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

5.7 Pflanzenliste heimischer Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (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, Gauben und Nebengebäude sind auch mit abweichenden Dachneigungen und -formen zulässig.

7.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote oder rotbraune Ziegel oder Betonplatten 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 Holzfassaden zulässig.

7.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung 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 2006** (Siegel) Der Bürgermeister

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

Hohenkirchen, den **29. JUNI 2006** (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 2006** (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 2006** (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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.11.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Gageow bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den **29. JUNI 2006** (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 2006** (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 2006** (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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur 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 2006** (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... 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.

Wismar, den **29. JUNI 2006** (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessener

Die Gemeindevertretung Hohenkirchen hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 27.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenkirchen, den **29. JUNI 2006** (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 27.06.2006 von Gemeindevertretung Hohenkirchen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2006 gebilligt.

Hohenkirchen, den **29. JUNI 2006** (Siegel) Der Bürgermeister

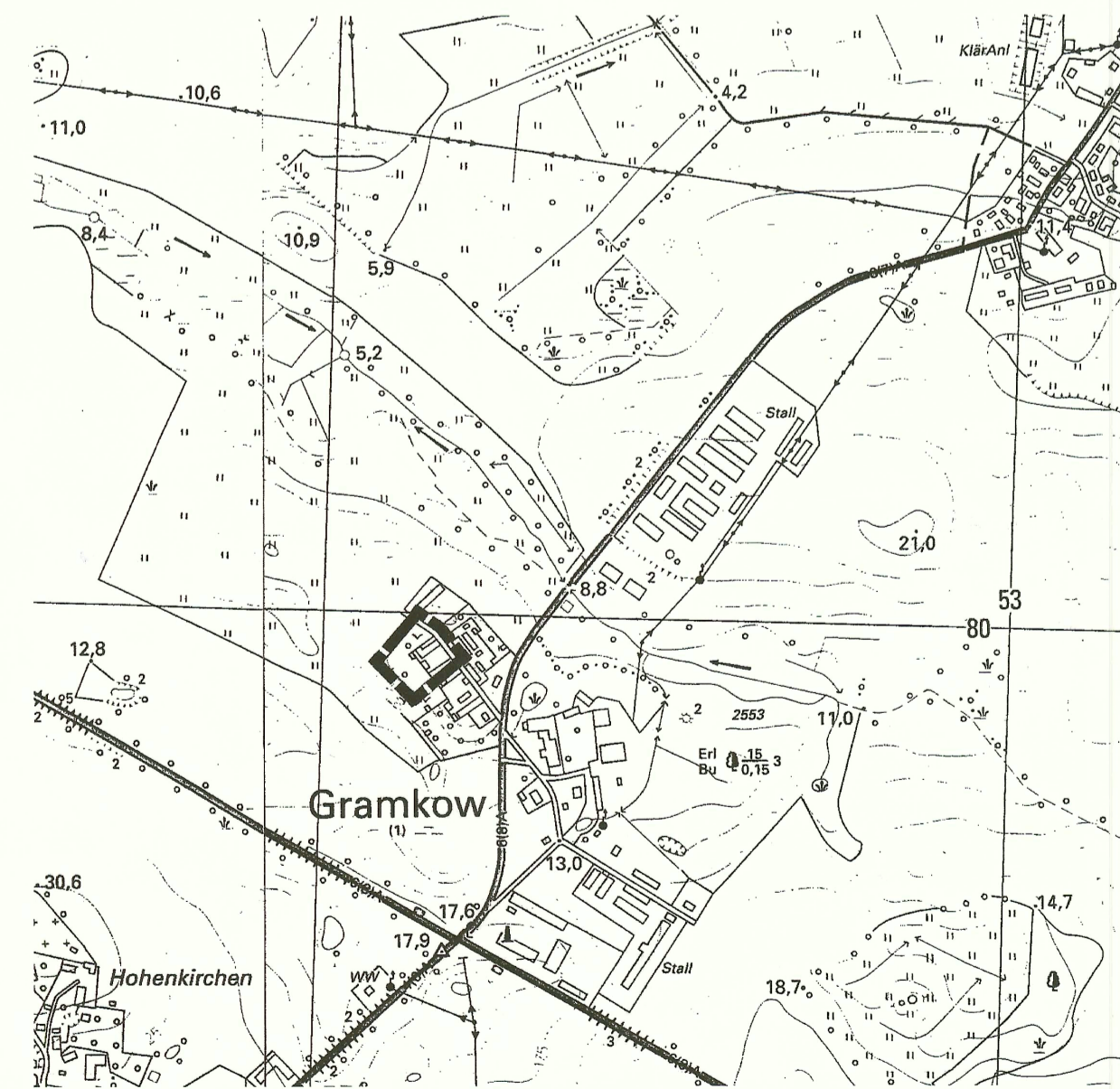
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den **29. JUNI 2006** (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in den Lübecker Nachrichten am 11.07.2006 und in der Ostseezeitung am 13.07.2006 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.07.2006 in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den **11.07.2006** (Siegel) Der Bürgermeister

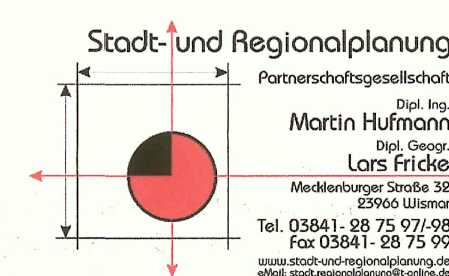
## Übersichtsplan M 1:10 000



## SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

über den  
Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet Gramkow-West"

gelesen in der Ortslage Gramkow, nördlich der Landesstraße 01 und westlich der Kreisstraße 044, umfassend die Flurstücke 95/2 und 96/1 der Flur 1, Gemarkung Gramkow



# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „WOHNGEBIET GRAMKOW-WEST“

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländeniveaus in dem jeweiligen Baufenster definiert. Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert: Baufenster 1 = 14,02 m ü.HN, Baufenster 2 = 13,78 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 Baugebiet 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:

<i>Malus domestica</i>	Apfel (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)
<i>Pyrus communis</i>	Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume (Anna Späht, Hauszwetschge, Ontariopflaume, Königin Victoria)
<i>Prunus avium</i>	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 Pflanzenliste heimischer Sträucher: Mehlbeere (*Sorbus aria*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsröse (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

5.7 Pflanzenliste heimischer Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*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, Gauben 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 Umkleidung 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.

## **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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (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 Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. 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 Trinkwasserschutzzonen 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 Hornissennester 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.

## **Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)**

---

**Von:** Planungsbüro Mahnel  
**Gesendet:** Montag, 20. Januar 2020 17:34  
**An:** Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)  
**Cc:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot); Planungsbüro Mahnel (I.Neubauer)  
**Betreff:** WG: Hohenkirchen B 16/ 1. Änderung  
**Anlagen:** 2019-12-20 - lageplan 1-250.pdf; Nachweis RRB 2019-12-20.pdf

**Von:** Thomas Hadan [mailto:hadan@hadan-schmidt.de]  
**Gesendet:** Freitag, 20. Dezember 2019 13:45  
**An:** Planungsbüro Mahnel <mahnel@pbm-mahnel.de>  
**Betreff:** Hohenkirchen B 16/ 1. Änderung

Hallo Herr Mahnel,

anbei die besprochene Zuarbeit zum o.g. BV.

Zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandene Vorflut (vorhandener Graben) ist durch die einleitberenzung in Fließgewässer Eine Regenrückhaltung erforderlich.

Die derzeit mögliche überschlägliche Dimensionierung führt zu einem Regenrückhaltebecken (unterirdisch) mit einem erforderlichen Volumen von 37,30 m³.

Der Höhenunterschied zwischen Oberkante Gelände im B-Plan-Gebiet und Oberkante Grabensystem beträgt ca. 3 m.

Durch die Höhendifferenz sollte der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandene Vorflut nichts entgegen stehen.

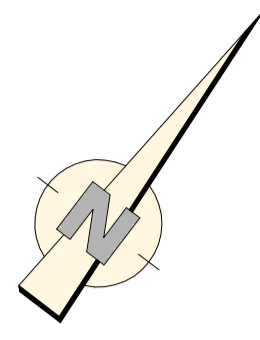
Bei Fragen rufen Sie gern zurück!

Mit freundlichen Grüßen  
Thomas Hadan

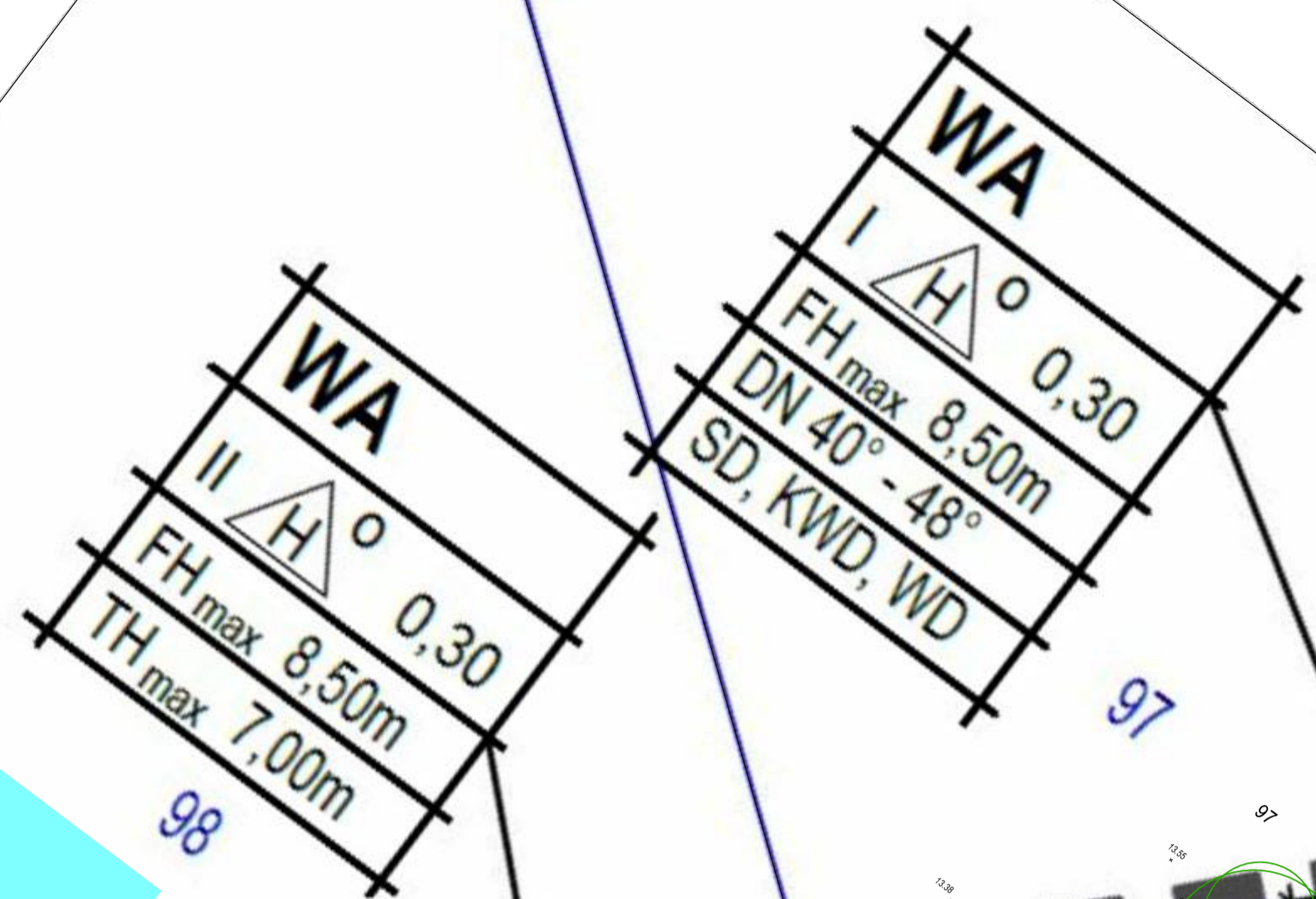
**Ingenieurbüro Hadan & Schmidt**  
Erwin-Fischer-Str. 95  
D-23968 Wismar  
Tel.: 03841 - 63 80 33  
Fax: 03841 - 63 12 983

Mobil: 0170 - 277 08 25  
E-Mail: [hadan@hadan-schmidt.de](mailto:hadan@hadan-schmidt.de)





Gesamtfläche	= 1.850,00 m <sup>2</sup>
Au gesamt	= 2.361,00 m <sup>2</sup>
ψm	= 0,49
<b>Teilflächen</b>	
Dachfläche	
Pflasterfläche	(m <sup>2</sup> ) ψm Au (m <sup>2</sup> )
Fugen	= 820,00 0,90 738,00
Stellplatz	= 1.360,00 0,75 1.020,50
(Stellplatz - offene Fugen)	= 220,00 0,60 132,00
Spielplatz	
Grünfläche	= 150,00 0,60 90,00
(im bebauten Bereich)	= 753,00 0,30 226,50
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	= 1.545,00 0,10 154,50



mögliches RRB  
 6,0 x 12,0 x 0,6 m  
 = 43,20 m<sup>3</sup>

Ingenieurbüro Hadan & Schmidt	
Beratung, Planung u. Bauleitung im Straßen- und Tiefbau 23948 Wismar, Erwin-Fischer-Straße 95 Telefon (03841) 63 80 33 / 63 80 34 Telefax (03841) 63 12 98 3	
BAUHERR :	
BAUVORHABEN :	B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen - 1. Änderung
BLATTBEZEICHNUNG :	Lageplan
Bearbeiter:	Hadan, Thomas
Datum:	20.12.2019
s:\autocad\projekte str-entw.\b-plan nr. 16\ lageplan.dwg	Höhen:
	Maßstab:
	Bl.-Nr.:
	1 : 250
	1.1

## Eingabeblatt - Flächendaten

**Vorhaben** Gemeinde Hohenkirchen  
1. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen

	<b>A<sub>E</sub></b>		<b>Ψ<sub>m</sub></b>	<b>A<sub>u</sub></b>
	<b>Beschreibung der Fläche</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[-]</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Teilfläche 0	Dachfläche	820,00	0,90	738,00
Teilfläche 1	Flächen in Asphaltbauweise	0,00	0,90	0,00
Teilfläche 2	Pflasterfläche - Wegebefestigungen, Zufahrt (enge Fugen)	1.360,00	0,75	1.020,00
Teilfläche 3	Pflasterflächen - Stellplätze (weite Fugen)	220,00	0,60	132,00
Teilfläche 4	Traufstreifen - Schottermaterial	0,00	0,60	0,00
Teilfläche 5	Schotterbefestigungen - Spielplatz	150,00	0,60	90,00
Teilfläche 6	Rasenfugen-/Rasengitter-Pflaster	0,00	0,50	0,00
Teilfläche 7	Kunststoffbelag - Aufenthalts- und Spielfläch	0,00	0,90	0,00
Teilfläche 8	Bankett - Schotterrasen	0,00	0,60	0,00
Teilfläche 9	Weg - wassergebundene Decke	0,00	0,60	0,00
Teilfläche 10	Grün-/Rasenfläche - im bebauten Bereich	755,00	0,30	226,50
Teilfläche 11	Grün-/Rasenfläche - Ausgleichsfläche	1.545,00	0,10	154,50
	<b>Gesamtfläche</b>	4.850,00		
	<b>A<sub>u</sub></b>			2.361,00
		<b>4.850,00</b>	<b>0,49</b>	<b>2.361,00</b>
	<b>Flächen in ha:</b>	<b>0,49</b>		<b>0,24</b>

$$A_u = A_E * \Psi_m$$

**A<sub>E</sub>** = Fläche des Einzugsgebietes

**Ψ<sub>m</sub>** = mittlerer Abflussbeiwert der Fläche

**A<sub>u</sub>** = undurchlässige Fläche

### Ingenieurbüro Hadan & Schmidt

Beratung, Planung und Bauleitung im Straßen und Tiefbau

Erwin-Fischer-Straße 95

23969 Wismar

Telefon 03841 - 63 80 33

E-mail [mail@hadan-schmidt.de](mailto:mail@hadan-schmidt.de)

## Bemessung von Regenrückhalteräumen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117

einfaches Berechnungsverfahren  
Regenrückhaltebecken im Hauptschluss

### 1. Bemessungsgrundlagen:

Werte resultierend aus Berechnungstabelle im "Eingabeblatt - Flächendaten":

Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes	$A_E =$	0,49	ha
undurchlässige Fläche	$A_u =$	0,24	ha
mittlerer Abflussbeiwert der unbefestigten Fläche	$\Psi_m =$	0,49	

Eingabewerte des Planers:

Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM} =$	0,00	l/s
vorgegebene Drosselabflussspende	$q_{Dr} =$	15,00	l/(s*ha)
vorgegebene Überschreitungshäufigkeit	$n =$	0,20	1/a

### 2. Ermittlung der Drosselabflussspenden:

$$Q_{Dr,max} = q_{Dr} \times A_E$$

$q_{Dr}$	$A_E$	$Q_{Dr,max}$
15,00	0,49	7,28

$$Q_{Dr,max} = 7,28 \text{ l/s}$$

(DN 150 mit I = 1:150 ==> Q = 13,97 l/s)

$$q_{Dr,R,u} = (Q_{Dr} - Q_{T,d,aM}) / A_u$$

$Q_{Dr,max}$	$Q_{T,d,aM}$	$A_u$	$q_{Dr,R,u}$
7,28	0,00	0,24	30,81

$$q_{Dr,R,u} = 30,81 \text{ l/(s*ha)}$$

$Q_{Dr,max}$  ist **Auswahleingabe**: oben berechneter Wert **oder** fester Größenwert!

### 3. Ermittlung des Abminderungsfaktors $f_A$ :

mit der Fließzeit	$t_F =$	3 min
und der Häufigkeit	$n =$	0,20 1/a
ergibt sich der Abminderungsfaktor	$f_A =$	1,000

#### 4. Festlegung des Zuschlagsfaktors $f_z$ :

Der Zuschlagsfaktor wird gewählt für ein geringes Risikomaß zu

$$f_z = 1,2$$

#### 5. Bestimmung der statistischen Niederschlagshöhen und Regenspenden:

für die Überschreitungshäufigkeit

$$n = 0,20 /a$$

nach KOSTRA-DWD-2000 (DWD, 2005)

#### 6. Ermittlung des spezifischen Speichervolumens für ausgewählte Dauerstufen:

$$V_{s,u} = (r_{D,n} - q_{Dr,R,u}) \times D \times f_z \times f_A \times 0,06$$

Dauerstufe <b>D</b> [min]	Nieder- schlags- höhe <b>hN</b> [mm]	zugehörige Regen- spende <b>r<sub>D,n</sub></b> [l/s*ha]	Drosselab- flusspende (Eingabe erf.) <b>q<sub>Dr,R,u</sub></b> [l/s*ha]	Differenz zwischen <b>r<sub>D,n</sub></b> und <b>q<sub>Dr,R,u</sub></b> [l/s*ha]	spezifisches Speicher- volumen <b>V<sub>s,u</sub></b> [m³/ha]
5		236,1	30,81	205,3	74
10		181,7	30,81	150,9	109
15		150,5	30,81	119,7	129
20		129,5	30,81	98,7	142
30		102,7	30,81	71,9	155
45		79,7	30,81	48,9	158
60		66,1	30,81	35,3	152
90		48,9	30,81	18,1	117
120		39,4	30,81	8,6	74
180		29,2	30,81	-1,6	-21
240		23,5	30,81	-7,3	-126
360		17,4	30,81	-13,4	-348
540		12,9	30,81	-17,9	-696
720		10,4	30,81	-20,4	-1058
1080		7,9	30,81	-22,9	-1782
1440		6,7	30,81	-24,1	-2500

Größtwert bei 45 min

erforderliches spezifisches Volumen  $V_{s,u} =$

158 m³/ha

7. Bestimmung des erforderlichen Rückhaltevolumens:

$$V_{\text{erf}} = V_{s,u} \times A_u$$

$V_{s,u}$	$A_u$	$V_{\text{erf}}$
158	0,24	37,30

$$V_{\text{erf}} = 37,30 \text{ m}^3$$

8. Berechnung der Entleerungszeit des Beckens:

$$t_E = V_{\text{erf}} / Q_{\text{Dr, max}}$$

$V_{\text{erf}}$ [m <sup>3</sup> ]	$Q_{\text{Dr,max}}$ [l/s]	$Q_{\text{Dr,max}}$ [m <sup>3</sup> /s]	$t_E$ [s]	$t_E$ [h]
37,30	7,28	0,007275	5.127,67	1,424352806

$$t_E = 1,42 \text{ h}$$

9. Gegenüberstellung vorhandene Beckengröße zur erforderlichen Beckengröße:

Regenrückhaltung durch Rigole

**Volumen RRB**

**Querschnitt**

Rechteck = 6,00 x 12,00 x 0,60 m

$V_{\text{gewählt}} = 43,2 \text{ m}^3$

Kreis =  $\pi/4 \times (0,00 \text{ m})^2 \times 00,00 \text{ m}$

$V_{\text{gewählt}} = 0,00 \text{ m}^3$

$$V_{\text{erf}} = 37,30 \text{ m}^3$$

10. Ergebnis:

$$V_{\text{erf}} < V_{\text{vorh}}$$

$$37,30 \text{ m}^3 < 43,20 \text{ m}^3$$