

# Gemeinde Hohenkirchen

## Mitteilungsvorlage

MV/05/22/118

öffentlich

## B-Plan Nr. 19 "Niendorf" der Gemeinde Hohenkirchen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 03.03.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Anhörung)	15.03.2022	Ö

### Sachverhalt:

### 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.

### Anlage/n:

Keine

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF**

Synopse der Planstände Vorentwurf 2008, Vorentwurf 2018 und städtebauliches Konzept vom 02.03.2022

Nachfolgend erfolgt die Gegenüberstellung der städtebaulichen Parameter.

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		
13,17 ha	12,15 ha	8,17 ha
<b>Gesamtfläche der Baugebiete</b>		
<p>55.340 m<sup>2</sup> Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesondert als solche festgesetzt und sind in dieser Tabelle unter dem entsprechenden Punkt gesondert aufgeführt.</p>	<p>54.172 m<sup>2</sup> Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesondert als solche festgesetzt und sind in dieser Tabelle unter dem entsprechenden Punkt gesondert aufgeführt.</p>	<p>45.145 m<sup>2</sup>. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind innerhalb des Baugebietes SO FH enthalten und nicht gesondert als solche festgesetzt (bis auf eine Fläche im Norden des Plangebietes); somit sind diese Flächen gedanklich im Vergleich zu den übrigen Baugebieten abzuziehen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der genannte Teil der privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesondert als solche festgesetzt und sind in dieser Tabelle unter dem entsprechenden Punkt gesondert aufgeführt.</p>

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
<b>Fläche des Baugebietes/ der Baugebiete</b>		
SO FH1 bis SO FH8: 43.625 m <sup>2</sup>	SO FH: 54.172 m <sup>2</sup>	SO FH: 45.145 m <sup>2</sup>
SO Hotel: 9.410 m <sup>2</sup>	/	/
SO V+I: 2.305 m <sup>2</sup>	/	/
<b>Fläche der sonstigen Nutzungen</b>		
Wasser: 2.080 m <sup>2</sup>	Wasser: 3.018 m <sup>2</sup>	Wasser/ RRB: 741 m <sup>2</sup>
Grünflächen: 62.730 m <sup>2</sup>	Grünflächen: 54.260 m <sup>2</sup>	Grünflächen: 32.310 m <sup>2</sup> zzgl. externer Ersatzflächen (Differenzfläche aus vorherigem Geltungsbereich und jetzigem Geltungsbereich ca. 4,0 ha)
Straßenverkehrsfl. 2.355 m <sup>2</sup> Verkehrsberuhigter Bereich: 7.210 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfl., vorh.: 1.596 m <sup>2</sup> Straßenverkehrsfl., gepl.: 8.500 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfl., vorh.: 1.596 m <sup>2</sup> Priv. Straßenverkehrsfl., geplant: 1.913 m <sup>2</sup> (separate Fläche außerhalb des SO FH), Die weiteren privaten Straßenverkehrsflächen liegen innerhalb des Baugebietes SO FH und sind nicht gesondert aufgeführt. Da es sich hier nicht um öffentliche Straßen handelt, sind die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Baugebietes SO FH als private Verkehrsflächen integriert. Das SO FH-Gebiet ist in der "Feinjustierung" um den Anteil der privaten Straßenverkehrsflächen somit zu reduzieren.

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
Ver- und Entsorgg.: 2.020 m <sup>2</sup>	/	/
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO FH1 bis SO FH8: Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO	SO FH Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO	SO FH Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO
SO Hotel: Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	/	/
SO V+1: Sonstiges Sondergebiet - Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	/	/
<b>Maximale Anzahl der Betten</b>		
SO FH 1 bis SO FH8: max. 340 Betten	SO FH: max. 400 Betten	SO FH: max. 200 Betten
SO Hotel: max. 60 Betten	/	/
SO V+1: max. 16 Betten	/	/
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
SO FH1 bis SO FH8: / GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max. 3,50 m FH max. 8,50 m (Reet: 9,00 m) DN 40° - 46°	SO FH / GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max 4,00 m FH max 6,00 m DN ≤ 30°	SO FH: / GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max: wird noch festgelegt FH max: wird noch festgelegt DN: wird noch festgelegt

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
SO Hotel: II GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max. 8,50 m FH max. 11,50 m DN bis 46°	/	/
SO V+I: I GRZ 0,3 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max. 4,00 m FH max. 9,00 m (Reet 9,00 m) DN 40° - 46° (Reet 50°-60°)	/	/
<b>Bauweise</b>		
SO FH1 bis SO FH8: Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise, Einzelhäuser	Offene Bauweise, Einzelhäuser
SO Hotel: Geschlossene Bauweise	/	/
SO V+I: Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	/	/
<b>Zahl der Wohnungen</b>		
max. 1 WE je Einzelhaus max. 1 WE je Doppelhaushälfte	max. 1 WE je Einzelhaus /	max. 1 WE je Einzelhaus /

Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet ihre Entwicklungsabsichten dargestellt. Bisher sind im Flächennutzungsplan die Zielsetzungen für die Flächen nördlich von Niendorf gemäß ursprünglichem Konzept der Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt. Unter Berücksichtigung neuer Erfahrungen und Diskussionen im Bearbeitungsprozess haben sich die Zielsetzungen für den Bereich nördlich von Niendorf geändert.

Während im Ursprungskonzept (Vorentwurf 2008) innerhalb des Geltungsbereiches noch 2 Teilflächen vorgesehen waren, die von einer ringartigen Erschließungsstruktur geprägt waren (und die Geländesituation insbesondere im Bereich der ringartigen Erschließungsstraßen mit hoher Reliefenergie versehen war), ist dies im Vorentwurf von 2018 verändert worden.

Im Vorentwurf von 2018 sind weiterhin 2 Erschließungsbereiche vorgesehen. Die Reliefenergie wurde jedoch dadurch minimiert, dass die Erschließungswege im Wesentlichen höhenparallel entwickelt wurden. Diese Absicht der geringen Reliefenergie ist in Konzepten von 2021 und 2022 weiterhin verfolgt worden. Die geplante Anzahl der Ferienhäuser wurde mit dem städtebaulichen Konzept vom 02. März 2022 auf 40 reduziert, einhergehend mit der Reduzierung der Erschließungsflächen (gegenüber einem in dieser Synopse nicht betrachteten Stand von November 2021 Reduktion um einen "Erschließungsast" und um 13 geplante Ferienhäuser). Dabei wurde zusätzlich berücksichtigt, die Bebauung auf die östliche Teilfläche des Ursprungskonzeptes zu konzentrieren und die Bebauung dort zu verdichten. Die nördlichen und westlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können bspw. durch Aufbau eines Gehölzsaumes als Ortstrandegrünung dienen, auch als Abgrenzung zwischen bestehendem Apartmenntaus und geplanten Ferienhäusern.

Somit bleibt der noch in den Planungen von 2008 und 2018 in Anspruch genommene westliche Bereich nun gemäß dem städtebaulichen Konzept vom 2. März 2022 frei von Bebauung. Diese Fläche könnte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden oder die landwirtschaftliche Nutzung kann hier weiterhin aufrechterhalten werden. Unter Berücksichtigung, dass die westlichen Flächen für Landwirtschaft genutzt werden, kann der Geltungsbereich somit reduziert werden.

Im Rahmen dieser Entwicklung ist eine Neubewertung der Kapazitäten erfolgt. Die Kapazitäten wurden von ursprünglich ca. 400 Betten auf etwa 200 Betten im zuletzt bearbeiteten städtebaulichen Konzept von 02. März 2022 reduziert.

Die städtebaulichen Konzeptideen neueren Datums, 02. März 2022, sind als Arbeitsstand zu werten. Von den ursprünglichen Überlegungen der Ausdehnung der Bebauung in südliche Richtung und den Anforderungen aus dem Planverfahren im B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (Stellungsnahmen Vorentwurf) wird kein Abstand genommen.

Eine weitere detaillierte Bearbeitung des Konzeptes erfolgt. In diesem Zusammenhang ist auch die Anforderung für das Gemeinschaftshaus und die Aussichtsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes zu bewerten und zu prüfen.

Aufgestellt am 08. März 2022 für die Gemeinde Hohenkirchen:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

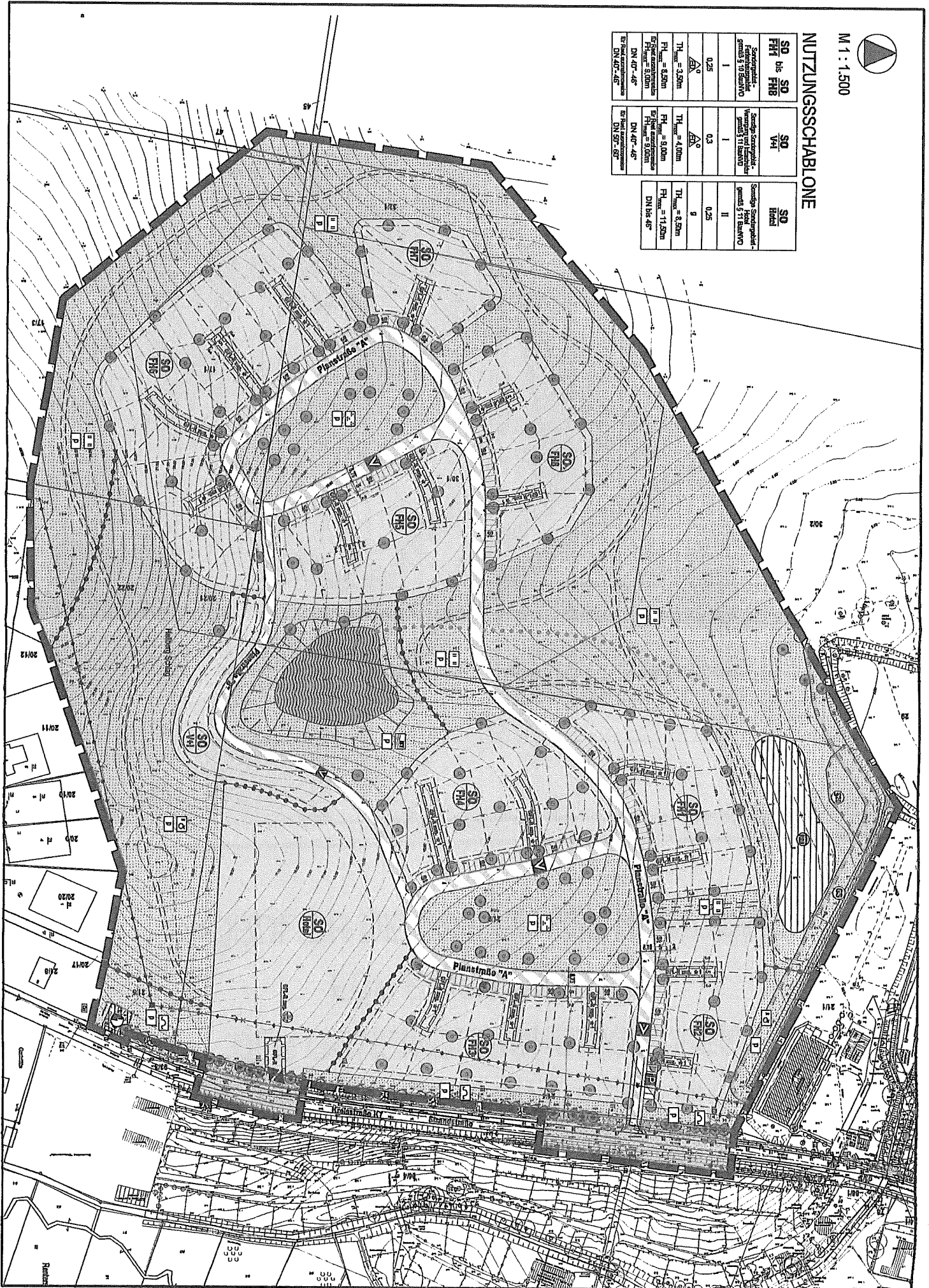




M 1 : 1.500

# NUTZUNGSSCHABLONE

SD bis FIB	SD V4	SD Einzel
Sanitärplan- Grundriss gemäß § 10 BauNVO	Sanitärplan- Grundriss gemäß § 11 BauNVO	Sanitärplan- Grundriss gemäß § 11 BauNVO
I	I	II
0,25	0,3	0,25
$\frac{\Delta h}{\Delta l}$	$\frac{\Delta h}{\Delta l}$	9
TH <sub>max</sub> = 3,20m	TH <sub>max</sub> = 4,00m	TH <sub>max</sub> = 8,20m
FH <sub>max</sub> = 8,20m	FH <sub>max</sub> = 9,00m	FH <sub>max</sub> = 11,20m
Gründungstiefe FH <sub>max</sub> = 9,00m	Gründungstiefe FH <sub>max</sub> = 9,00m	Gründungstiefe FH <sub>max</sub> = 9,00m
DN 40" - 45"	DN 40" - 45"	DN 80" - 85"
Gründungstiefe DN 40" - 45"	Gründungstiefe DN 50" - 55"	







# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

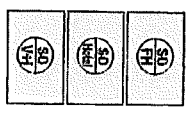
Erklärung

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

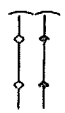
- Sonderegebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 BauNVO)  
- Ferienhausbaugebiet

- Sonstige Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)  
- Hotel

- Sonstige Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)  
- Versorgung und Infrastruktur



Rechtsgrundlagen  
Par. 9 (1) 1 BaugB

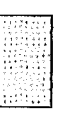


HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
Vermittlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch  
unterirdisch

Par. 9 (1) 13 BaugB  
Par. 9 (6) BaugB

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BaugB



Grundfläche

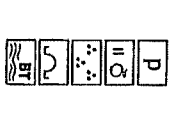
private Grundfläche

Obstweiese

Parkanlage

Sichtschutzpflanzung

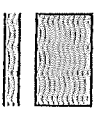
Badeteich



WASSERFLÄCHE

Par. 9 (1) 16 BaugB

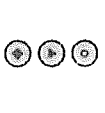
Wasserfläche



Graben

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BaugB  
Par. 9 (6) BaugB



Anpflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für §26e LNatG M-V - Bäume

Erhaltungsgebot für §27 LNatG M-V - Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

- Gewässerschutzstreifen (7,00 m)

- §20 LNatG M-V Biotope

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen  
Par. 9 (1) 4, 22 BaugB

Stellplätze

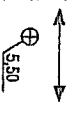
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, GrL-R-zug, #1 = zugunsten Anlieger, Ver- und Entleerung  
Par. 9 (1) 21 BaugB  
Par. 9 (6) BaugB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugengebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO

Geräte des räumlichen Gestaltungsgebietes über die Setzung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Höhenkirchen  
Par. 9 (7) BaugB

Hauptflurstückung  
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 9 (6) BaugB

Höhenbezugspunkt, z.B. 5,50m ü. HN



VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BaugB  
Par. 9 (6) BaugB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegleitgrün

Strassenflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbehinderter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Ein- und Ausfahrt



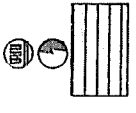
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen

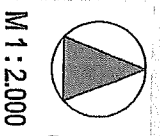
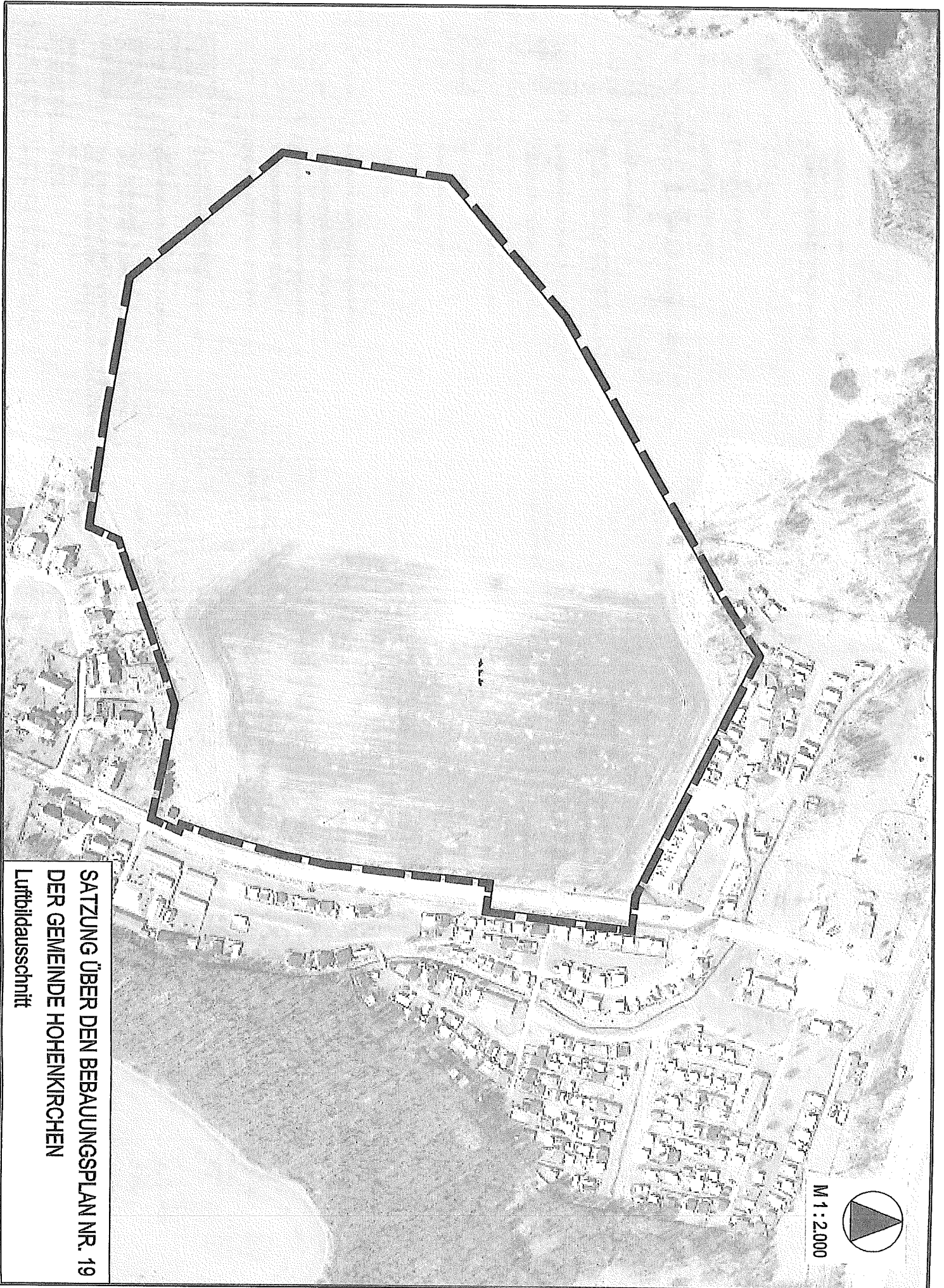
Elektrizität

Regenwasserentlastbecken

Wasserlauf



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



M 1 : 2.000

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN**  
Luftbildausschnitt

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... erfolgt.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... erfolgt.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Aufklärung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflichtung aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung inklusive Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltaußernden Informationen bereits vorliegen und ausgeteilt werden, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB 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 und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt, beschneidet hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gültig der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... Vorlegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den .....  
.....  
Unterschrift

(Stempel)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

10. Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

12. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entschärfungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den .....  
.....  
Bürgermeister

(Siegel)

## SATZUNG

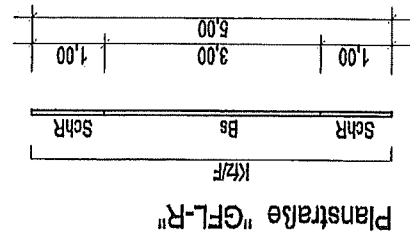
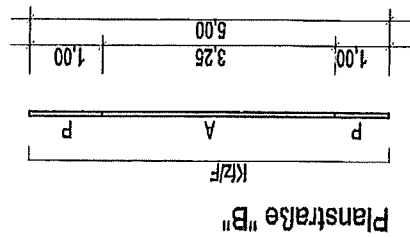
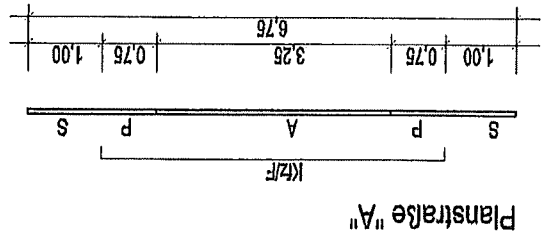
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF  
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUD M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 485), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), sowie geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

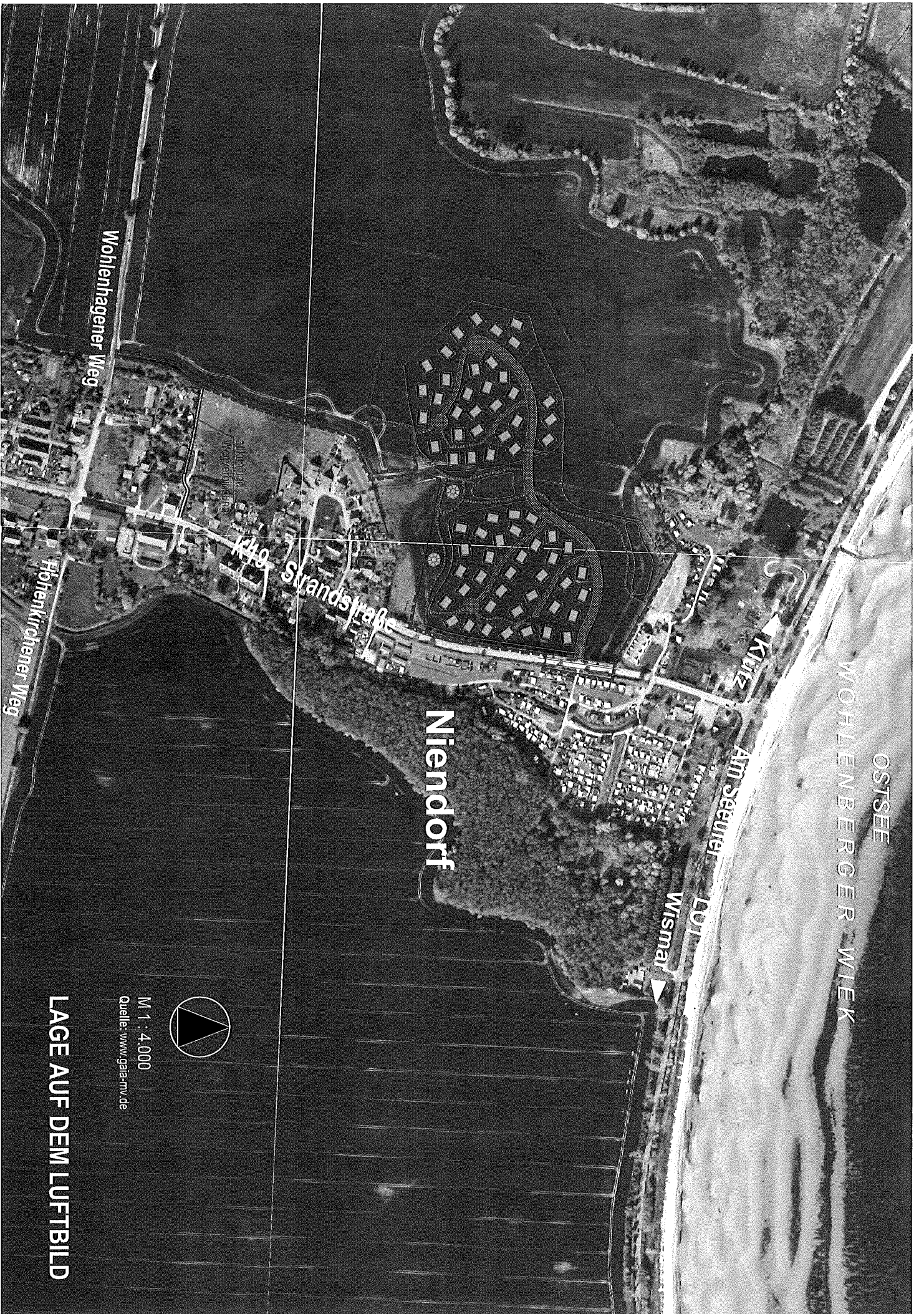
Furstücksgrenze, Furstückckenummer	
vorhandener Zaun	
vorhandene Böschung	
Höhenlinie mit Angaben in Metern	
Höhenangaben ü HN	
Bemassung in Metern	
Sichtdreieck	
Kennzeichnung der SO-Gebiete mit lfd. Nr.	
In Aussicht genommene Grundstückstellung	
Gehweg innerhalb Grünflächen	
Dachneigung (DN) zwischen 40° und 46°	

## STRAßENPROFIL



- Legende**
- Kz - Kreithzeuge
  - F - Fußgänger
  - A - Asphalt
  - P - Pflasterung
  - Bs - Brechsand
  - Schr - Schotterrasen
  - S - Sicherheitsstreifen





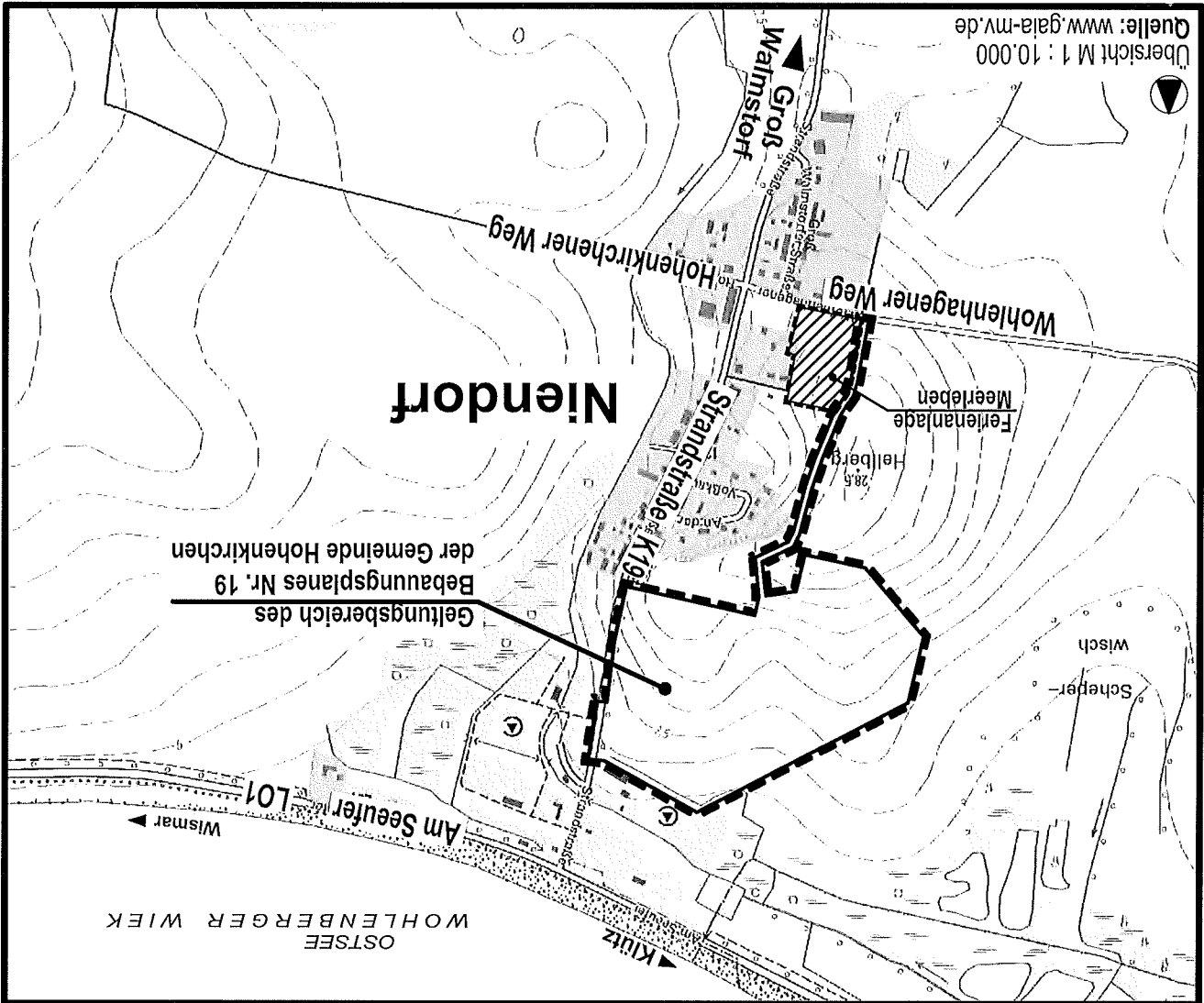
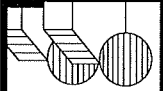
M 1 : 4.000  
Quelle: www.gata-mv.de

LAGE AUF DEM LUFTBILD

# VORENTWURF

Planungsstand: 27. September 2018

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50  
23936 Grevesmühlen



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF STÄDTBAULICHES KONZEPT

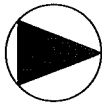


# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE

## STÄDTBAULICHES KONZEPT

### TEIL A - PLANZEICHNUNG

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



M 1 : 1.500

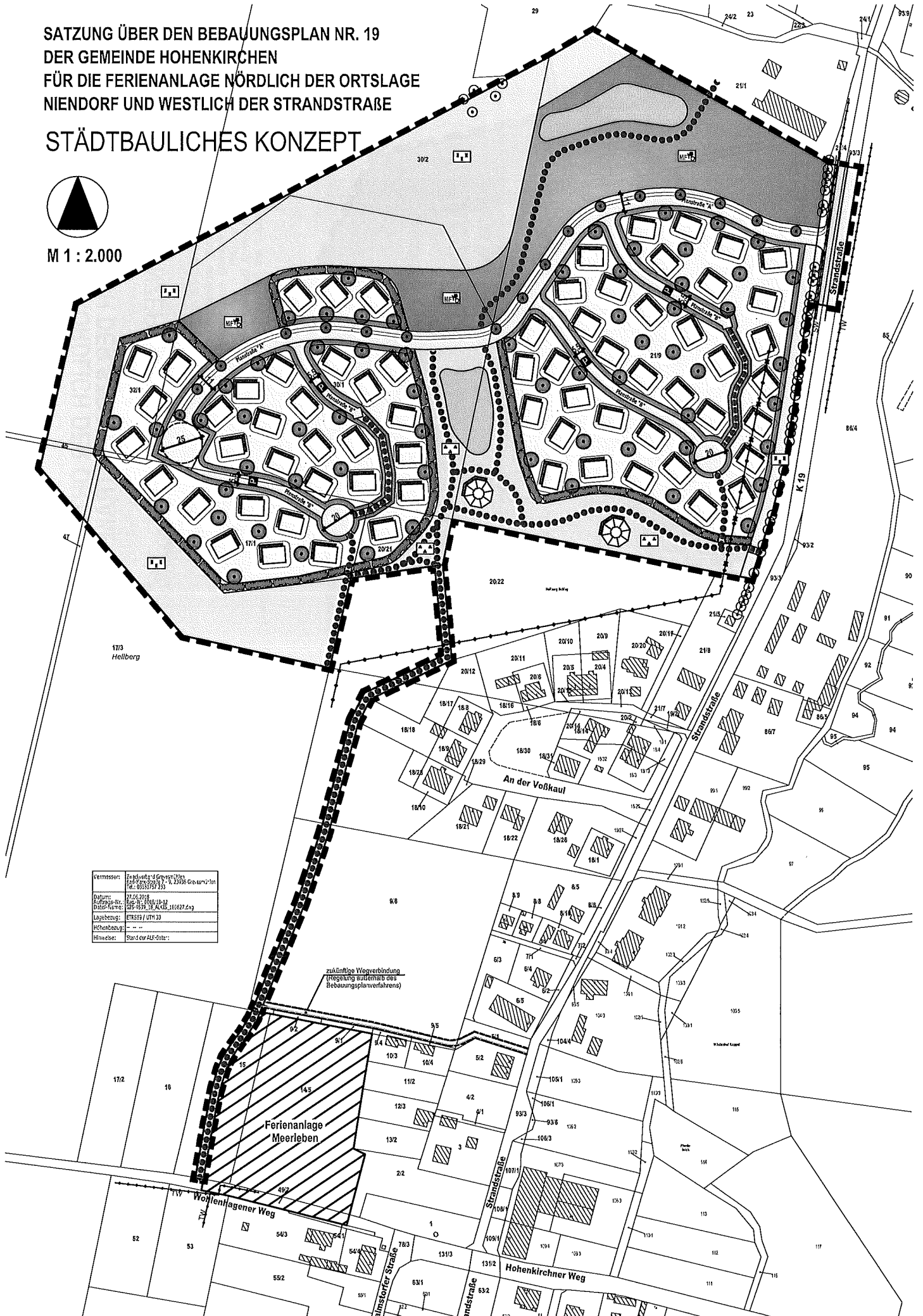




SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN  
 FÜR DIE FERIANANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE  
 NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE  
 STÄDTBAULICHES KONZEPT



M 1 : 2.000

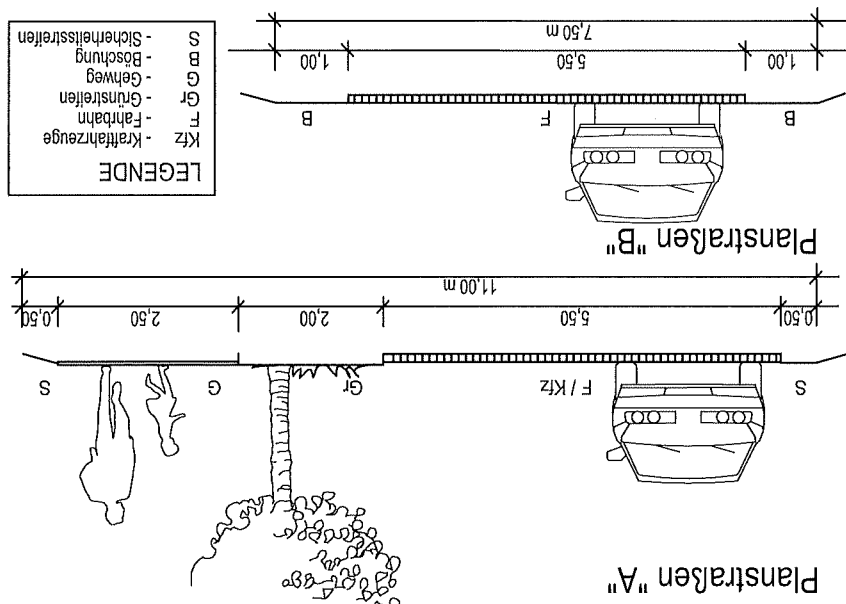


Vermesser:	Leibniz-Institut für Raumforschung und Raumplanung Leibniz-Institut für Raumforschung und Raumplanung Tel.: 05333757 330
Datum:	27.06.2018
Karte/Plan:	02-11-0118-10-02
Datei-Namen:	02-11-0118-10-02.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	...
Hinweise:	Stand der ALP-Daten:

zusätzliche Wegverbindung  
 (Regelung außerhalb des  
 Bebauungsplanverfahrens)

Ferienanlage  
 Meerleben

# EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL



Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>SO</b> <b>FH</b>
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete FH - Ferienhausgebiet Par. 10 Abs. 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,25
Bauweise Einzelhäuser	$\nabla^{\circ}$
maximale Traufhöhe	$TH_{max} = 4,00m$
maximale Firsthöhe	$FH_{max} = 6,00m$
Dachneigung	$DN \leq 30^{\circ}$

# NUTZUNGSSCHABLONE





# LEGENDE

Städtebauliches Konzept

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19	
geplante Ferienhäuser	
Parkanlage	
Wiesenfläche	
Multifunktionsfläche (Spiel-, Sport- und Freizeittfläche, Kommunikation / Ausweichstellplatz)	
Umsäumung (Hecke, Vorgarten)	
Einzelbäume, Anpflanzung	
vorhandene Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
geplante verkehrsberuhigte Fläche, privat	
geplanter Geh- und Radweg, Fußweg	
geplante Gewässer	
vorhandene Flurstücksgränze, Flurstücksnummer	
vorhandene bebauete Grundstücke außerhalb des Plangebietes	
vorhandene Höhenlinien / Höhenangaben in Meter ü HN76	
vorhandene Bäume	
Bemassung in Metern	
künftig fortfallende oberirdische Leitung	
unterirdische Leitung, vermutlicher Verlauf	





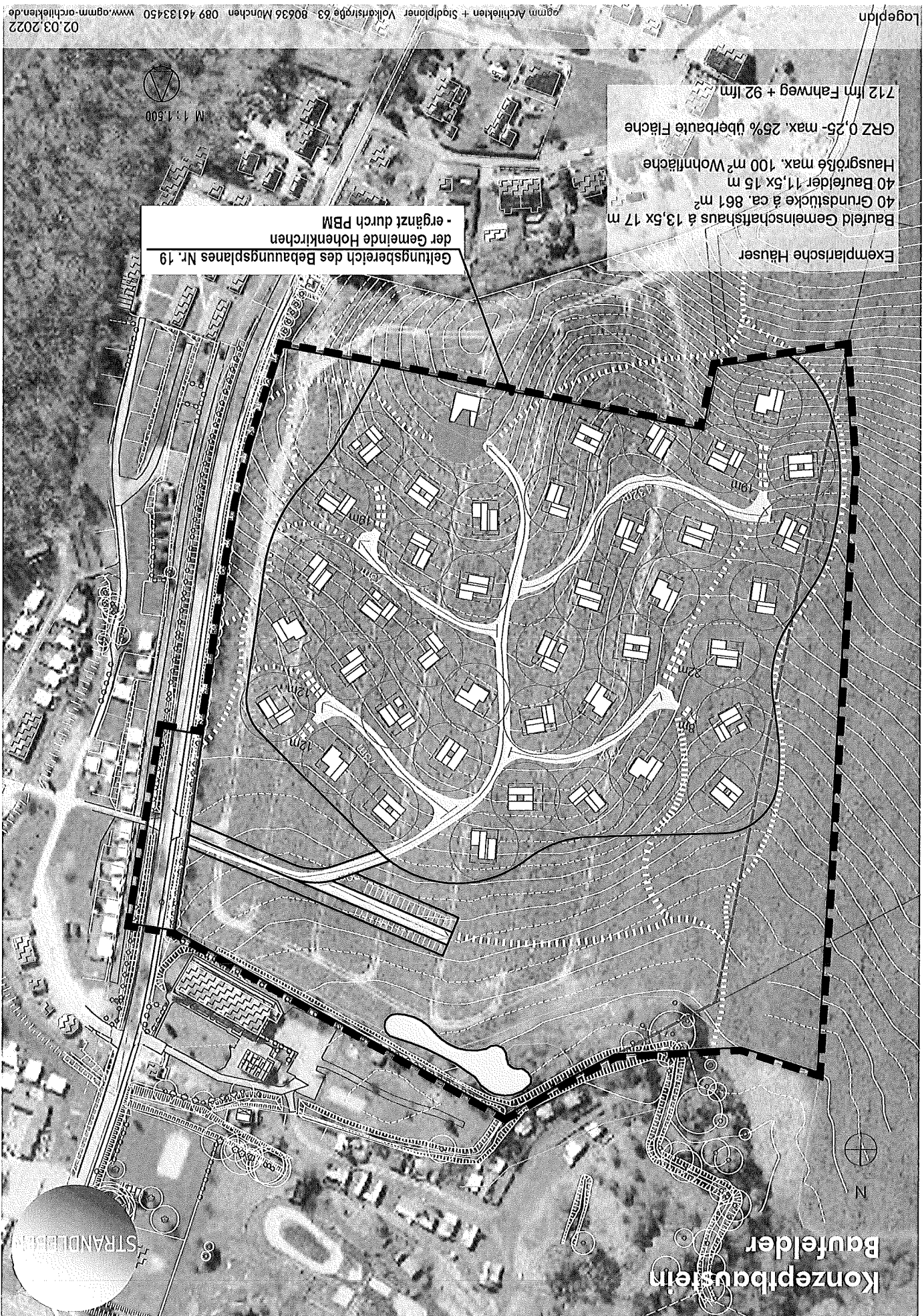
**Gemeinde Hohenkirchen**  
**Bebauungsplan Nr. 19**

Vorbereitung des B-Plan-Entwurfes auf der Basis  
 des Städtebaulichen Konzeptes vom 02.03.2022

- LEGENDE**
- Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 19
  - SO / FH
  - Wasserröhre / RRB
  - private Grünfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche

M 1 : 1.500  
 Quelle: www.gala-nv.de





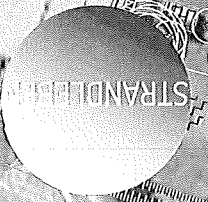
Logeplan

agmm Architekten + Stadtplaner Volkensstraße 63 · 80636 München 089 46133450 www.agmm-architekten.de 02.03.2022

Exemplarische Häuser  
Baufeld Gemeinschaftshaus à 13,5x 17 m  
40 Grundstücke à ca. 861 m<sup>2</sup>  
40 Baufelder 11,5x 15 m  
Hausgröße max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
GRZ 0,25 - max. 25% überbaute Fläche  
712 lfm Fahrweg + 92 lfm

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19  
- ergänzt durch PBM  
der Gemeinde Hohenkirchen

M 1 : 1.500



Konzeptbaustein  
Baufelder