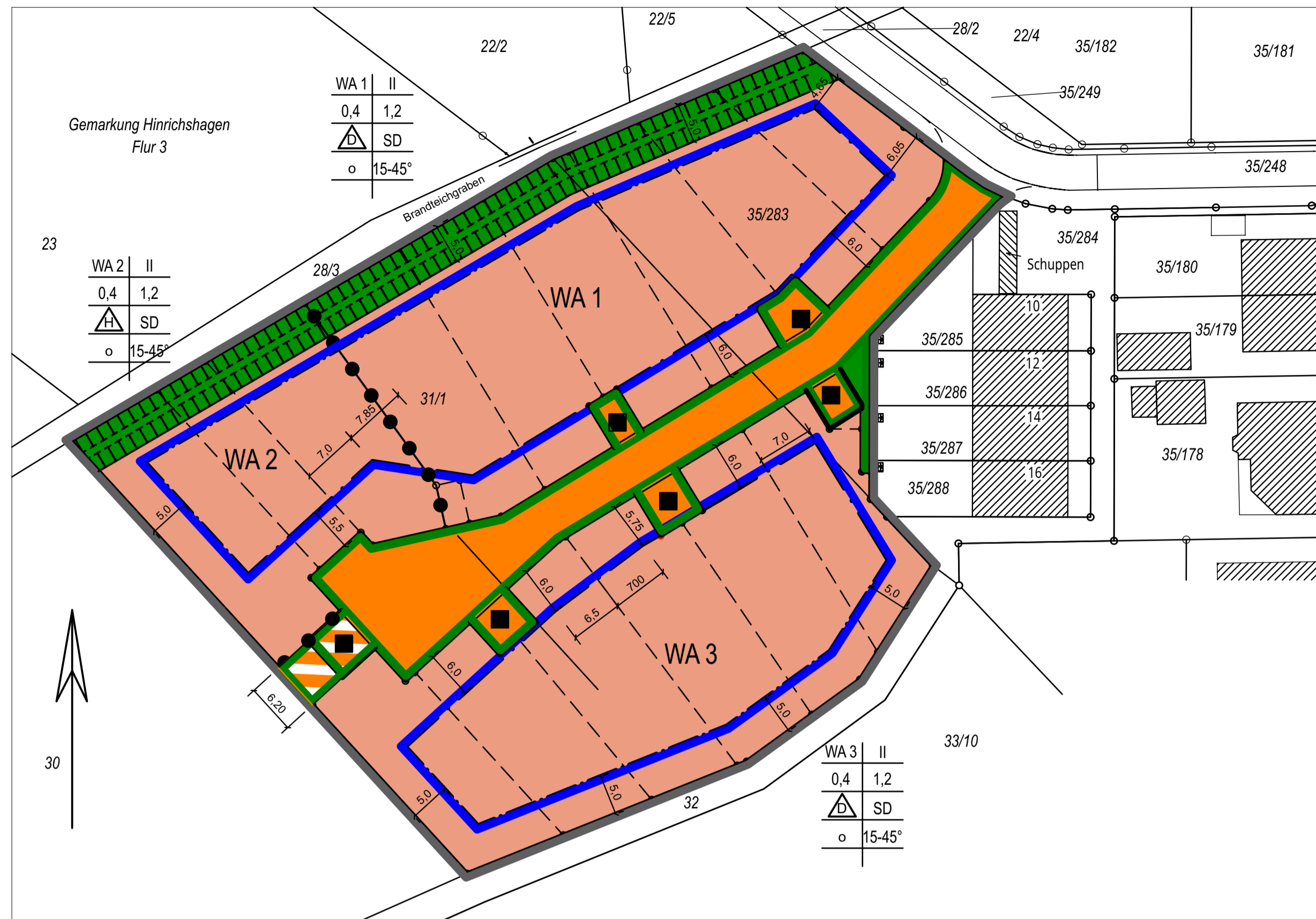


Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990 und BauNVO

- I. Festsetzungen § 9 Abs. 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 7 BauGB**
- 1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- 2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §16, 17 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. §22, 23 BauNVO
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
▲ nur Hausgruppen zulässig
— Baugrenze
○ offene Bauweise
- 4.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
— Reservefläche für eventuell spätere Zufahrt
— Straßenbegrenzungslinie
■ öffentl. Parkfläche

- 5.) Grünflächen § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- Grünfläche
- 6.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.) sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Chausseesiedlung" der Gemeinde Hinrichshagen § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8.) ergänzende Planzeichen
- SD Satteldach § 86 LBauO MV
15° - 45° Dachneigung § 86 LBauO MV
31/1 Flurstücksnummer
□ vorhandene Gebäude
— Flurstücksgrenze geplant

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Chausseesiedlung" ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und erstreckt sich über die Flurstücke 35/283 und 31/1 der Flur 3 der Gemarkung Hinrichshagen.

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

- 1.1 WA 1, WA 2, WA 3
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
1.1.1.1 Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1.1.1.2 Als Höchstmaß werden 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO festgesetzt
1.1.1.3 Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt
1.1.1.4 Als Höchstmaß für die Geschossflächenzahl wird 1,2 festgesetzt

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 WA 1, WA 3
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
2.1.1.1 Festgesetzt werden Doppelhäuser und offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
2.2 WA 2
2.2.1 Allgemeines Wohngebiet
2.2.1.1 Festgesetzt werden Hausreihen und offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 WA 1, WA 2, WA 3
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet
3.1.1.1 Je Wohneinheit ist max. 1 Wohneinheit zulässig

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist im Gewässerschutzstreifen des Brandteichgrabens (5m ab Gewässerkante) unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Bei den der L261 zugewandten Fassaden der Gebäude müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen so ausgeführt werden, dass nachts eine Lärmbelastung von 35 db(A) innerhalb der Räume ausgeschlossen wird.

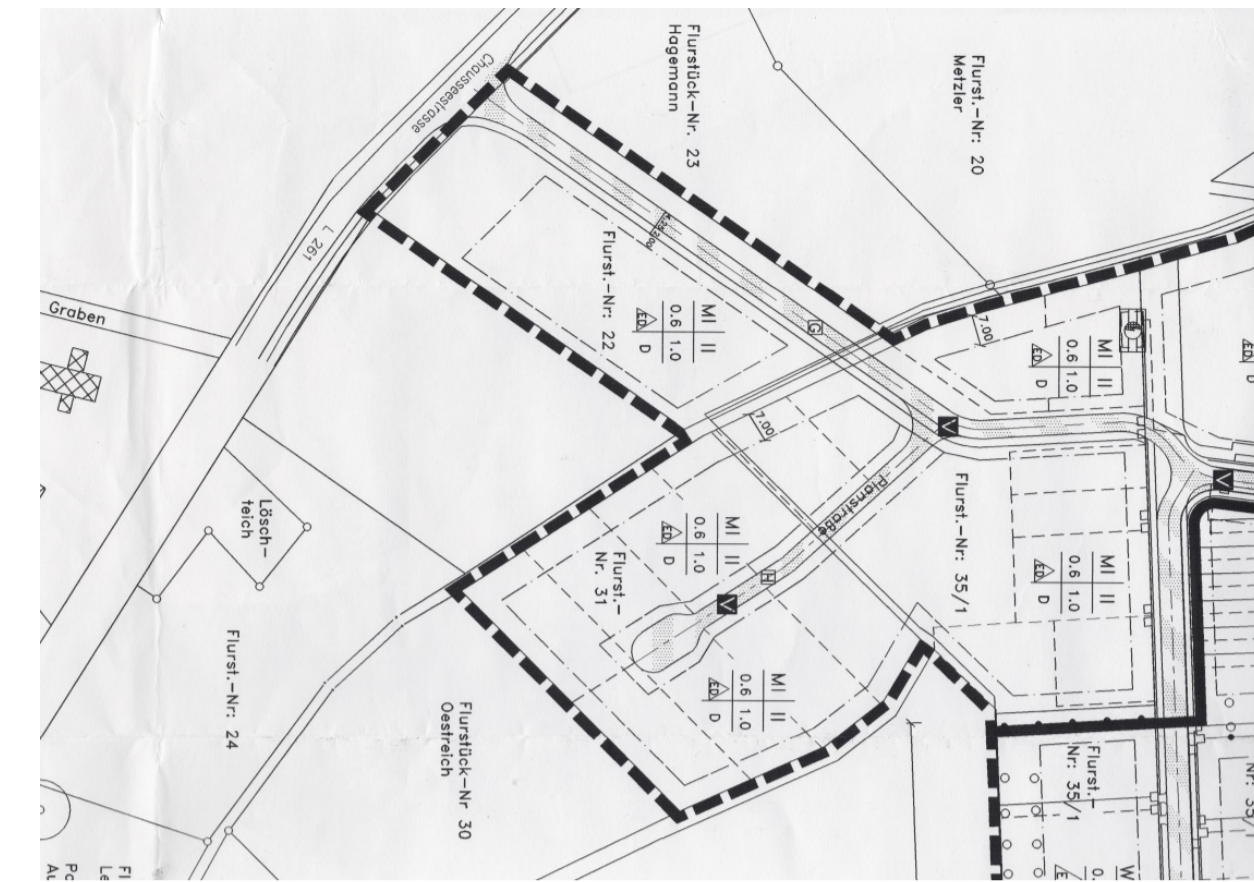
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Als maximale Firsthöhe wird 11,00 m über Straßenoberkante am Schnittpunkt der Hausmittelachse mit der Fahrbahnkante festgesetzt.
6.2 Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15 und 45°. Im Bereich der zulässigen GFZ ist der Dachausbau zulässig
6.3 Die Grundstücke sind mit je zwei Stellplätzen auszustatten.
6.4 Die festgelegte Baugrenze kann durch Vordächer vor den Hauseingängen überschritten werden.
6.5 In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind 1 Stück einheimischer Baum mit 18 - 20 cm Stammumfang je 100 m² Bauland anzupflanzen.
6.6 Abweichend von § 6 Abs. 4 LBauO MV wird als maßgebliche Geländeoberfläche festgesetzt.

III. Hinweise

- 7.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalschutz in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung endet 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.
7.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
7.3 Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet grenzt im nord-westlichen Teil an den Brandteichgraben, der sich in der Unterhaltungslast des WBV "Ryck-Ziese". Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke haben gem. § 41 Abs. 1 des WHG Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer zu dulden.
7.4 Altlasten sind nach vorliegenden Untersuchungen nicht zu erwarten. Sollten jedoch Sanierungen erforderlich werden, gehen sie zu Lasten des Investors.

Planungsgrundlage



Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hinrichshagen vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im am erfolgt.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Termin der öffentlichen Informationsveranstaltung ist durch den Abdruck im öffentlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

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

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Hinrichshagen hat in Ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen am erfolgt.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

MontagUhr DonnerstagUhr
DienstagUhr FreitagUhr
MittwochUhr

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

7. 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.

Greifswald, den Vermessungsingenieur

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

10. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

11. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Amtes Landhagen am tritt mit Ablauf des die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

Satzung der Gemeinde Hinrichshagen

Bebauungsplan Nr. 1 "Chausseesiedlung" der Gemeinde Hinrichshagen, 2. Änderung

Aufgrund des § 10 und § 13 des BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach § 86 LBauO MV vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BNatSchG vom 27.09.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach NatSchAG M-V vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V 2016, 66) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach LPiG vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V 1998, 503, 613) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach DSchG M-V vom 25.10.2005 (GVOBl. M-V 1998, 12) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BBodSchG vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BBodSchV vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach LBodSchG M-V vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V 2011, 759), nach BImSchG vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach WHG vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeinde vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Chausseesiedlung" der Gemeinde Hinrichshagen 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Hinrichshagen, den Der Bürgermeister Siegel

GEMEINDE HINRICHSHAGEN

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 1 "CHAUSSEESIEDLUNG"

Gemarkung Hinrichshagen, Flur 3
Entwurf M.: 1:500

Übersichtsplan M. ca. 1:10.000



ARCHITEKTURBÜRO JANßEN

WIESENSTR. 75 17489 Greifswald Tel.: 03834/799000

Web: www.Architekt.Janßen.de

e-mail: architektjanßen@gmail.com