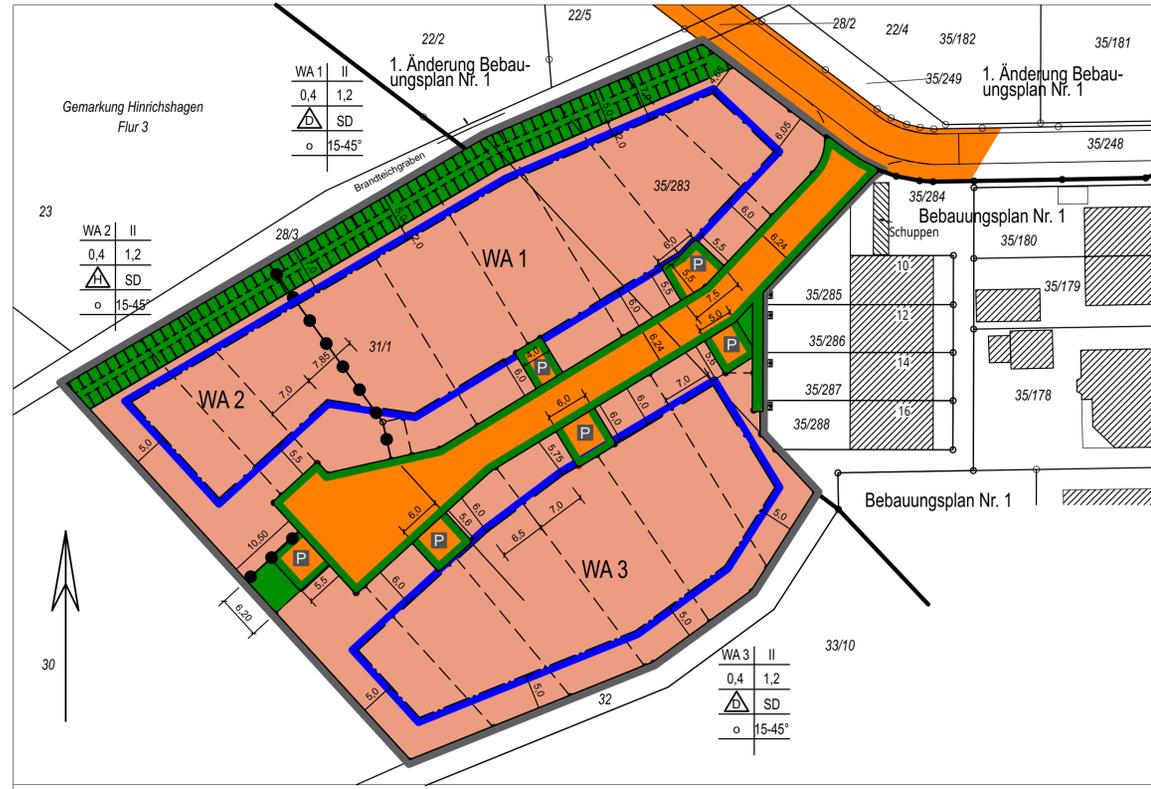


Planzeichnung (Teil A)



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
o	offene Bauweise

4.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

o	Straßenverkehrsfläche
o	Straßenbegrenzungslinie
P	öffentl. Parkfläche

5.) Grünflächen § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB

o	Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
---	------------	--------------------------

6.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

o	Die Errichtung von baulichen Anlagen und Zäunen, sowie Aufschüttungen und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist im Gewässerschutzstreifen des Brandteichgrabens in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante unzulässig.	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
---	---	--------------------------

7.) sonstige Planzeichen

o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Chausseesiedlung" der Gemeinde Hinrichshagen	§ 9 Abs. 7 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

8.) ergänzende Planzeichen

SD	Satteldach	§ 86 LBauO MV
15° - 45°	Dachneigung	
31/1	Flurstücksnummer	§ 86 LBauO MV
o	vorhandene Gebäude	
o	Flurstücksgrenze	
o	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 überbaubare Grundstücksfläche

2.1.1 Ein Vortreten über die Baugrenze von Bauteilen als Vordächer im Bereich der Hauseingänge ist zugelassen.

2.2 WA 1, WA 3

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.2.1.1 Festgesetzt werden Doppelhäuser und offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

2.3 WA 2

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet

2.3.1.1 Festgesetzt wird 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 Wohngebäude 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 (5 m ab Gewässeroberkante) 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 Dachneigung der Wohngebäude muss zwischen 15 und 45° betragen. Für Nebengebäude ist eine geringere Dachneigung zulässig.

6.3 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.

6.4 Abweichend von § 6 Abs. 4 LBauO MV wird als maßgebliche Geländeoberfläche die geplante Geländeoberfläche festgesetzt.

III. Hinweise

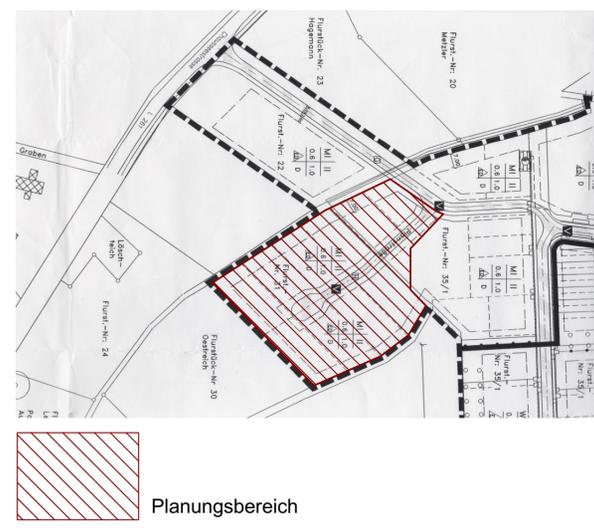
7.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalschutz in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung endet 5 Werktagen 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" befindet. 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

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hinrichshagen vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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.
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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.

Satzung der Gemeinde Hinrichshagen

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

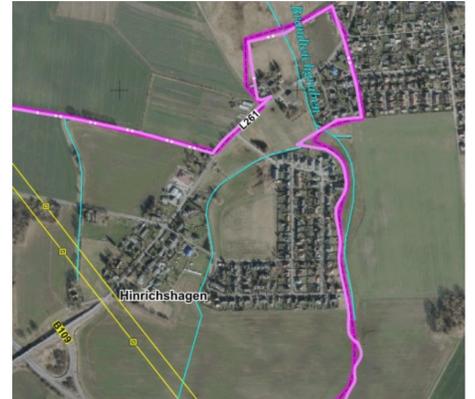
Aufgrund des § 10 und § 13 des BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach § 86 LBauO MV vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BNatSchG vom 27.09.2009 (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 BlmSchG 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
 Planungsstand: 27.08.2024
 Übersichtsplan M. ca. 1:10.000



ARCHITEKTURBÜRO JANSEN

WIESENSTR. 75 17489 Greifswald Tel.: 03834/799000

Web: www.Architekt.Janssen.de e-mail: architektjanssen@gmail.com