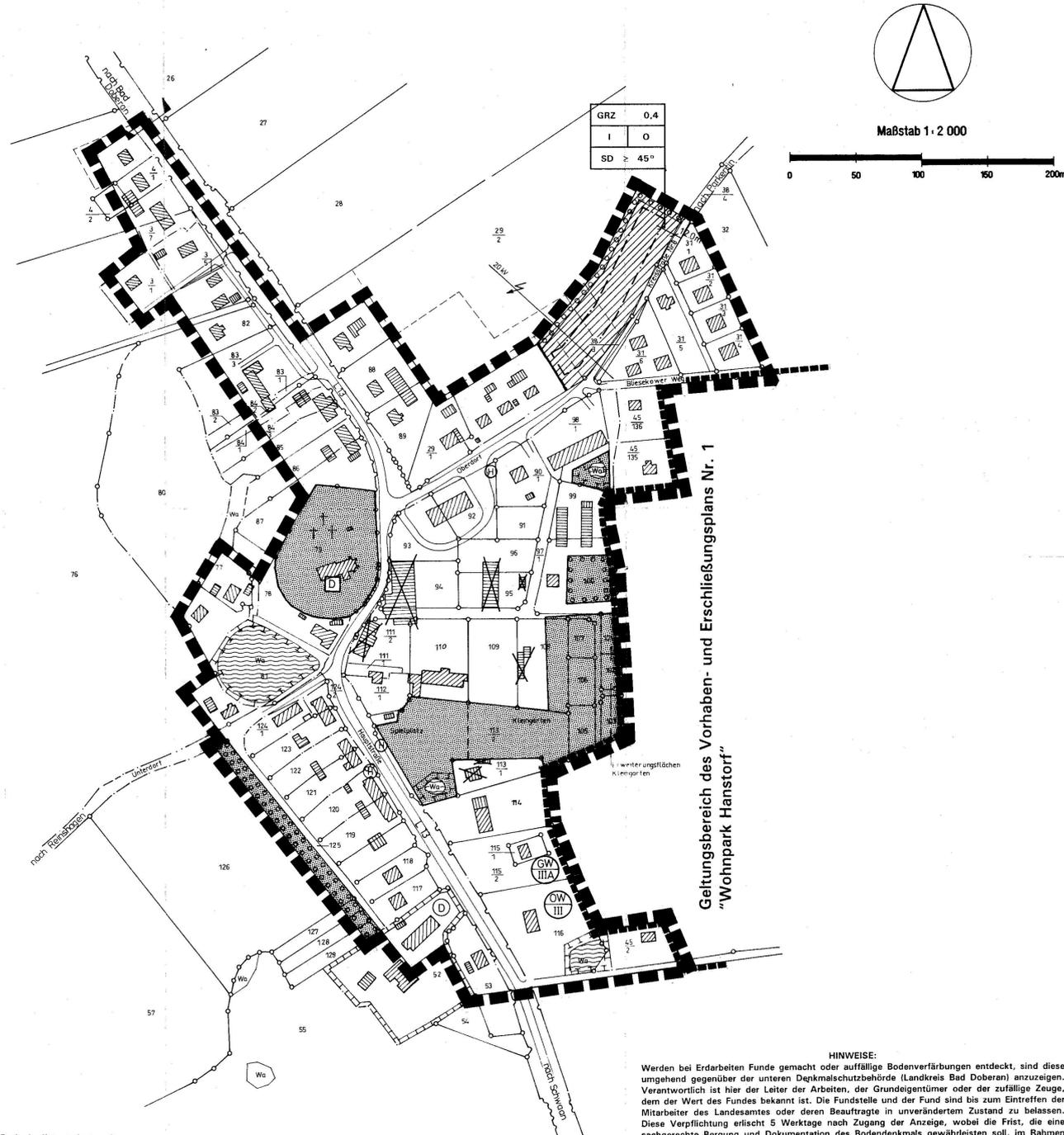


# INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE HANSTORF FÜR DEN ORTSTEIL HANSTORF



Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1  
"Wohnpark Hanstorf"

### HINWEISE:

Werden bei Erdarbeiten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese umgehend gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Bad Doberan) anzuzeigen. Verantwortlich ist hier der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder der zufällige Zeuge, dem der Wert des Fundes bekannt ist. Die Fundstelle und der Fund sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes oder deren Beauftragte in unverändertem Zustand zu belassen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist, die eine sachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 1-3 DSchG-M-V).

Da das gesamte Gebiet der Innenbereichssatzung in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Gorow und der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und in der Schutzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 sowie im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen.

Die Kartengrundlage wurde auf Basis der Katasterkarten der Gemarkung Hanstorf, Flur 1, im Maßstab 1:4000 hergestellt und durch Aktualisierung des Gebäudebestandes ergänzt.

Planverfasser  
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Fischereiteilungspläne, Bebauungspläne und Raumordnungspläne  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-ald  
Bearbeiter: Uraula Schmidt, Stadtplanerin  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420834, Fax.: 2420811

## SATZUNG

der Gemeinde Hanstorf für den Ortsteil Hanstorf  
über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-gesetz)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189) und des § 4 Abs. 2a des BaUGB - Maßnahmen-gesetzes vom 29. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.08.1998... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung für den Ortsteil Hanstorf erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Festsetzungen für die nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-gesetz einbezogenen Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung der Abrundungsflächen getroffen:

- Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit den gemäß § 12 BauNVO zulässigen Stellplätzen / Garagen und den nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässig ist eine einseitige Bebauung entlang der Straße.
- Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straße anzuordnen.
- Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine Dachneigung größer - gleich 45 Grad festgesetzt. Sie sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in den Farben rot bis braun oder anthrazit bis grafit zu decken.
- Für die Fassaden sind Kunststoffverkleidungen und reflektierende bzw. grelle Farbgebungen nicht zulässig.

Gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 8a BNatSchG sind zum freien Landschaftsraum aus heimischen Gehölzen Wildhecken in mindestens 5,00 m Breite in 5-reihiger Ausführung mit Pflanzabständen in der Reihe von 1,20 m - 1,50 m zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden: Stiel-Eiche, Wild-Kirsche, Wild-Apfel, Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Hunde-Rose, Heckenrose, Weissrose, Filzrose und Schlehe. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbau zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die neu gepflanzte einseitige Baumreihe entlang der Kreisstraße Nr. 8 ist zu schützen.

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan in Kraft.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-gesetz)
	Abrundungsflächen	(§ 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-gesetz)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Bauweise, Baugrenze		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
SD >= 45°	Satteldach, Dachneigung größer gleich 45°	
---	Baugrenze	
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Wasserfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Wildhecken in einer Mindestbreite von 5,00 m	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	vorhandene hochbauliche Anlagen	
	entfallende hochbauliche Anlagen	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
109	Flurstücksbezeichnung	
	Trinkwasserschutzzone IIIA, Grundwasserfassung Gorow	
	Trinkwasserschutzzone III (Oberflächenwasser), Trinkwasserschutzgebiet "Warnow"	
	Gebäude bzw. Ensemble, die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	20 kV - Leitung	
	Ortsdurchfahrts-grenze	
	Bushaltestelle	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1	

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.06.1997 bis zum 01.07.1997 erfolgt.

Hanstorf, 11. 08. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 02. 09. 1997 und 10. 03. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Hanstorf, 11. 08. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 09. 02. 1998 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hanstorf, 11. 08. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 02. 09. 1998 bis zum 04. 05. 1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich zur Auslegung ist in der Zeit vom 10. 03. 1998 bis zum 03. 04. 1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hanstorf, 11. 08. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise am 09. 02. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hanstorf, 11. 08. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

6. Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abrundung des Gebiets nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 03. 08. 1998 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hanstorf, 11. 08. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Satzung wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 02.11.1998, Az: II/61/2/010 bestätigt.

Hanstorf, 30.11. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch Besatzungsändernden Beschuß der Gemeindevertretung vom 30.11.1998, Az: II/61/2/010 bestätigt.

Hanstorf, 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

9. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hanstorf, 30.11. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung ist an die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 13.11.1998 bis zum 30.11.1998 durch Aushang ortsüblich 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 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.12.1998 in Kraft getreten.

Hanstorf, 30.11. 1998 (Siegelabdruck) Kühn Bürgermeister

Erläuterung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Hanstorf für den Ortsteil Hanstorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-gesetz

### INHALT UND ZIEL DER SATZUNG

Mit dieser Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hanstorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-gesetz festgelegt.

Im Geltungsbereich der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB bzw. - was die bauliche Nutzung der in der Planzeichnung ausdrücklich gekennzeichneten nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-gesetz einbezogenen Außenbereichsgrundstücke betrifft - nach § 2 Abs. 1 bis 3 dieser Satzung geregelt.

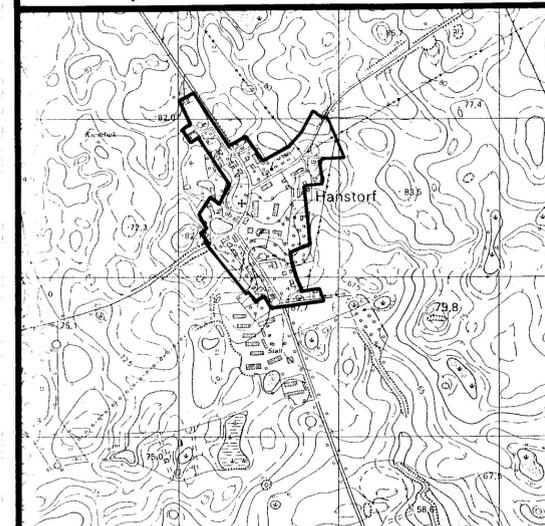
Die Satzung soll sowohl der Gemeindevertretung als auch der unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsteil Hanstorf bzw. der Prüfung der entsprechenden Bauanträge dienen und damit eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils darstellen.

### CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS

Hanstorf liegt an der Landesstraße Nr. 13 von Bad Doberan nach Schwaan. Die Kreisstraße Nr. 8 führt nach Parkentin, eine Gemeindestraße nach Reinschagen. Die Entfernung zum ländlichen Zentralort Satow beträgt ca. 10 km. Hanstorf hat sich in den letzten Jahren durch den Bau von Eigenheimen wesentlich vergrößert. Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage soll sich der Wohnungsbau weiterentwickeln, ohne daß eine nichtstörende gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird. Im Zentrum der Ortslage bestehen derzeit erhebliche städtebauliche Mißstände, die weitgehend auf den Zustand der zum ehemaligen Gutshaus gehörenden Nebengebäude, der ca. 1960 errichteten Baracke bzw. der dazu gehörenden Freilichflächen beruhen. Die Nebengebäude stehen leer bzw. befinden sich in keiner sinnvollen Nutzung und sind dem weiteren Verfall preisgegeben. Hier ist ein Abriss unumgänglich. Mit den Absichten zur Rekonstruktion bzw. Umnutzung des ehemaligen Gutshauses, dem Vorhaben ergänzender Bebauung und der Schaffung von günstigeren Straßen- und Fußwegeverbindungen mit Einbeziehung der neu entstandenen Wohnsiedlung am östlichen Ortsrand von Hanstorf wird eine städtebaulich gestalterische Aufwertung des Zentrums des Dorfes erreicht.

Die Ortslage ist stark durch natürliche Bedingungen (Wasserflächen, Großgrün) geprägt, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Die vorhandenen Grünflächen werden neu gestaltet und z.T. ergänzt; Der Spielplatz wird umgestaltet; die Kleingartenanlage bis zur Grenze des Wohnparks erweitert; die Grünfläche südlich des Garagenkomplexes wird bepflanzt und am südwestlichen Ortsrand ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzt, die der besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 8a BNatSchG dient.

## Übersichtsplan M 1 : 10 000



## Gemarkung Hanstorf

Landkreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Innenbereichssatzung für den Ortsteil Hanstorf

Hanstorf, 11. 08. 1998



Kühn  
Bürgermeister