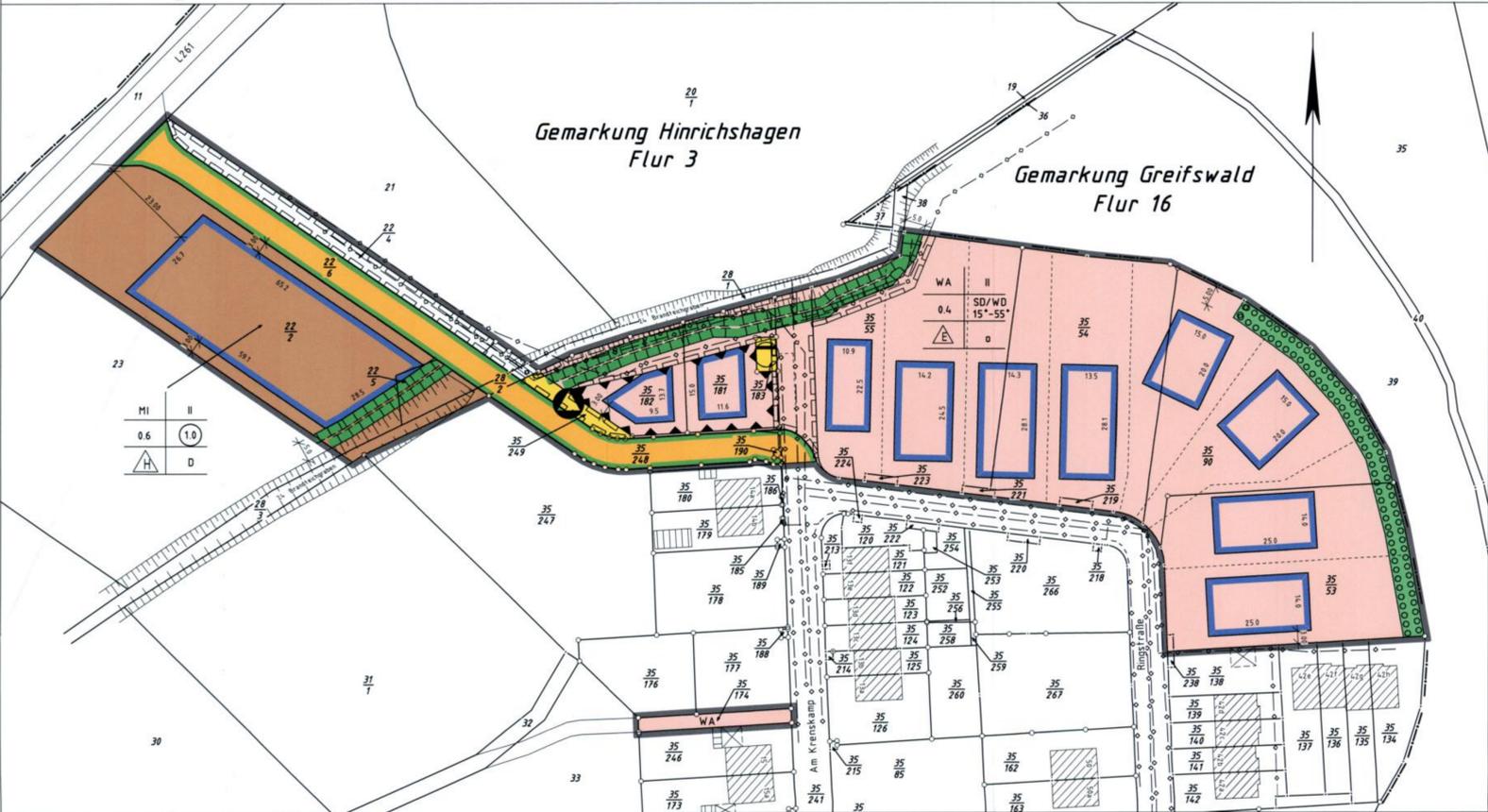


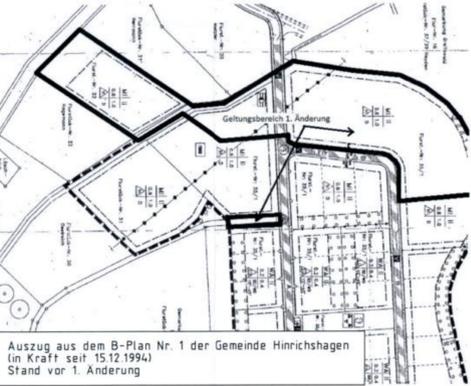
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Chausseesiedlung" der Gemeinde Hinrichshagen

Planzeichnung - Teil A



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

- Festsetzungen** §9 Abs.1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 7 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - MI Mischgebiet §6 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16,17 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 1,0 Geschloßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22,23 BauNVO
 - Einzelhäuser zulässig
 - Hausgruppen zulässig
 - offene Bauweise
 - Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12 BauGB
 - Abwasser
 - Abfall
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen §9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - unterirdisch
 - Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Sonstige Planzeichnungen
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen
 - Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
 - geneigtes Dach Übernahme aus gültigem Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen
 - Satteldach / Walmdach §86 LBauO MV
 - Dachneigung §86 LBauO MV
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksgrenze geplant



Nachrichtliche Darstellung

- Wirksamer Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Hinrichshagen (in Kraft seit 15.12.1994)

Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung

Aufgrund des § 10 und des § 13 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach § 86 der LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach NatSchAG M-V vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach LPG vom 05.05.1998 (GVBl. M-V 1998, S. 503) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach DschG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V 1998, S. 12) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, des BBodSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, des LBodSchG M-V vom 04.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 759) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BImSchG vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und des WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 01.06.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hinrichshagen, 03.06.2016
 Der Bürgermeister

Hinweise

- Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Sollten Sanierungen aufgrund von Bodenverunreinigungen notwendig sein, sind diese durch den Vorhabenträger zu erbringen und zu bezahlen.
- Gemäß § 7 Abs.1 DschG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des DschG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DschG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DschG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
- Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (BBodSchG und LBodSchG M-V). Treten während der Baumaßnahmen Überschußböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des § 9 bis 12 der BBodSchV sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 vom 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einhalten.
- Das B-Plangebiet grenzt im nordöstlichen Teil an den Brandteichgraben. Der Brandteichgraben befindet 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.
- Der Bauherr ist verpflichtet, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- Die Trassenführung der Telekommunikationsleitungen von Telekom Deutschland GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Bereich der Flurstücke 35/181,35/182, 35/241, 22/2 und 22/5 sind aus den Bestandsplänen (Anlage zur Begründung) nicht eindeutig zu ersehen. Es ist möglich, dass die Leitungen das Baufeld kreuzen. Bezüglich des Vorgehens wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen, 1. Änderung verwiesen.

Text – Teil B zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 - Als Höchstmaß werden 2 Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.
 - Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.
 - Mischgebiet
 - Festgesetzt wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
 - Als Höchstmaß werden 2 Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt und Dachausbau.
 - Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt.
 - Als Höchstmaß für die Geschloßflächenzahl wird 1,0 festgesetzt.
- Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Festgesetzt werden Einzelhäuser und offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
 - Eine Bebauung in zweiter Reihe ist unzulässig.
 - Mischgebiet
 - Festgesetzt werden Hausgruppen gemäß § 22 BauNVO.
- Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Je Wohngebäude ist max. 1 Wohnung zulässig.

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

- Die Errichtung von baulichen Anlagen und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken in im Gewässerschutzstreifen des Brandteichgrabens (5m ab Gewässeroberkante) unzulässig.

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

- Entlang der L 261 müssen der Straße zugewandte Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen so ausgeführt werden, dass die Lärmbelastung nachts von 35 dB(A) innerhalb des Wohnhauses nicht überschritten wird.

Baugestalterische Festsetzungen

- In den Bauelfeldern WA ist für die Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von 15° bis 55° festgesetzt.
- Ordnungswidrigkeiten zu der unter baugestalterischen Festsetzungen Pkt. 6 aufgeführten Vorschrift können im Falle eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Handelns auf Grundlage des § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung

- Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung wurde am 25.03.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen am 13.05.2015 erfolgt.
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG mit Schreiben vom 07.04.2015 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 08.05.2015.
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Hinrichshagen hat in ihrer Sitzungen am 25.03.2015, 05.08.2015 und 16.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen am 15.04.2015, 19.08.2015 und 13.04.2016 erfolgt.
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 27.04.2015 bis 03.06.2015 während folgender Zeiten
 Mo 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.30 Uhr
 Di 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
 Mi 7.00 Uhr - 12.00 Uhr
 Do 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 17.00 Uhr
 Fr 7.00 Uhr - 12.00 Uhr
 und in der Zeit vom 31.08.2015 bis 01.10.2015 und vom 25.04.2016 bis 26.05.2016 während folgender Zeiten
 Mo 8.30 Uhr - 12.00 Uhr
 Di 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
 Mi 8.30 Uhr - 12.00 Uhr
 Do 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 17.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Amt Landhagen/ Bauamt, Theodor-Körner-Str. 36, 17498 Neuenkirchen ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.04.2015, 19.08.2015 und am 13.04.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 4a Abs. 6 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 08.05.2015 und 28.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Die Gemeinde Hinrichshagen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.2015 und am 01.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mit dem Schreiben vom 21.06.2016 mitgeteilt worden.
 Hinrichshagen, 23.06.2016 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird am 01.06.2016 als richtig dargestellt bescheinigt.
 ObVI Dipl.-Ing. Annett Frank
 ObVI Dipl.-Ing. Annett Frank
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr.1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.06.2016 von der Gemeindevertretung Hinrichshagen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.06.2016 gebilligt.
 Hinrichshagen, 03.06.2016 Der Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan Nr.1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
 Hinrichshagen, 09.06.2016 Der Bürgermeister



10. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Landhagen am 22.06.2016 tritt mit Ablauf des 22.06.2016 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen, 1. Änderung, 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 Rechtsform (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Hinrichshagen, 23.06.2016 Der Bürgermeister

Landkreis Vorpommern Greifswald Gemeinde Hinrichshagen



Planverfasser		
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen		
Datum	Maßstab	Verfahrensstand
01.06.2016	Planzeichnung 1:750	Satzung