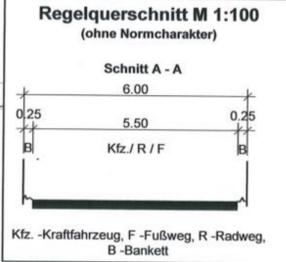
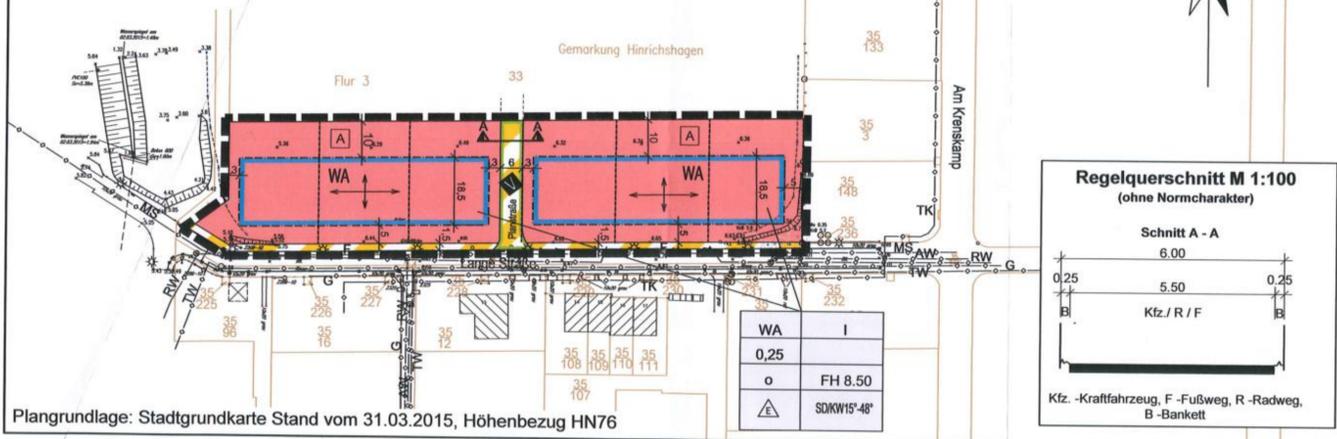


Satzung der Gemeinde Hinrichshagen über den Bebauungsplan Nr. 5
"An der Langen Straße"

Planzeichnung (Teil A)
M 1 : 1000



WA	I
0,25	FH 8.50
o	SDKW15°-48°

Plangrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 31.03.2015, Höhenbezug HN76

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

- I. Bestand**
- vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenpunkte mit Höhenangabe über NN
 - vorhandener Weg / Straße
- II. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe - Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7. Planzeichenergänzung zur Planzeichenerverordnung**
- A Ausgleichsmaßnahme
vorgeschlagene Parzellierung
SD/KW Satteldach / Krüppelwalmdach (§ 86 LBauO MV)
Hauptfruchtstrichtung
- III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise**
- unterirdische Versorgungsleitung
Regenwasserleitung
Trinkwasserleitung
Abwasserleitung
Mittelspannungskabel
TK Telekommunikation
G Hochdruckgasleitung

Text (Teil B)

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün auszubauen.
- 4. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**
- 4.2 Ausgleichsmaßnahme A
Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für jede weitere 300 m² ist ein weiterer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v), mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 10-12 cm bei Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 4.3 Ersatzmaßnahme E (außerhalb des B-Plangebiets)
Anlage von Feldgehölzen:
Auf dem Flurstück 8/3, Flur 3, Gemarkung Hinrichshagen sind auf einer Fläche von 1.251 m² Feldgehölze durch Pflanzung von baumartigen Gehölzen und Sträuchern in mehreren Gruppen (Mindestgröße 300 m²) anzulegen. Es sind standortgerechte Sträucher und Heister in den Qualitäten Sträucher 2xv Höhe (h) 80/100 bzw. Heister 3xv h 150/175 zu pflanzen. Die Gesamtfläche ist durch einen Wildschutzzäun vor Verbiss zu schützen. Nach Abbau des Wildschutzzäuns ist die Fläche abzupflücken. Dabei sind die Pflöcke 0,5 m in die Fläche zu versetzen.
- 4.4 Pflanzliste
Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
- | | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Baumarten: | - Feld-Ahorn | Obstgehölze: | - Walnuß |
| <i>Acer campestre</i> | - Spitz-Ahorn | <i>Juglans regia</i> | - Apfel |
| <i>Acer platanoides</i> | - Berg-Ahorn | <i>Malus in Sorten</i> | - Pflaume |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Schwarz-Erle | <i>Prunus in Sorten</i> | - Sauer- bzw. Süßkirsche |
| <i>Alnus glutinosa</i> | - Gemeine Birke | | |
| <i>Betula pendula</i> | - Baum-Hassel | | |
| <i>Corylus colurna</i> | - Vogel-Kirsche | | |
| <i>Prunus aria</i> | - Trauben-Kirsche | | |
| <i>Prunus padus</i> | - Silber-Weide | | |
| <i>Quercus petraea</i> | - Korb-Weide | | |
| <i>Salix alba</i> | - Eberesche | | |
| <i>Salix viminalis</i> | - Schwedische Mehlbeere | | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Ulmus | | |
| <i>Sorbus intermedia</i> | - Flatter-Ulme | | |
| <i>Ulmus laevis</i> | | | |
- Straucharten:**
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- 5. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB**
- 5.1 Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme (A) sowie des 3 m-Grünstreifens (lt. Festsetzung 4.1) sind vom Grundstückseigentümer des Baugrundstücks zu tragen.
- 5.2 Die Kosten der Ersatzmaßnahme (E), außerhalb des Plangebietes, sind vom Erschließungsträger zu tragen. Dieses ist im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde zu vereinbaren.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V**
- Die Außenwände der Gebäude sind mit Putzoberflächen oder in Ziegel-Sichtmauerwerk herzustellen. Anteilig sind Glas-, Holz- und Metallflächen zulässig.
 - Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° zulässig.
 - Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen.
 - Dacheindeckungen sind in den Farben rotbraun und Althazit zu verwenden. Solaranlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
 - Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind zulässig, soweit sie ein Maß von 0,70 cm, gemessen im rechten Winkel zur Fassade, nicht überschreiten.
 - Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
- III. Hinweise**
- 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Die Geländeroberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzulegen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 11.04.2015 erfolgt.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen am 18.11.2015 durch eine Bürgerversammlung durchgeführt worden.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.2015 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 29.03.2016, bis zum 03.05.2016 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr,
Donnerstag 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 16.03.2016, im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.7.2017 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 : 10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den 14.7.2017 Mario Sankowsky Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist folgendem Text entnommen.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.04.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.04.2017 gebilligt.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister

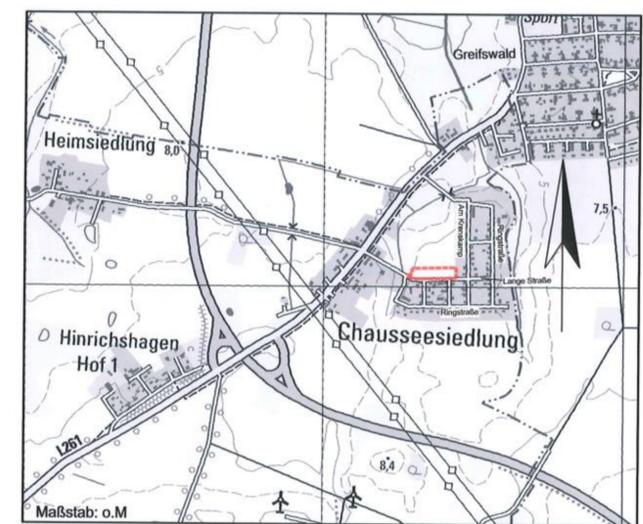
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.09.2017 im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 01.09.2017 in Kraft getreten.
Hinrichshagen, den 09.09.2017 Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Hinrichshagen - Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Hinrichshagen vom 05.04.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "An der Langen Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Hinrichshagen, den 16.08.2017 Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 5
"An der Langen Straße"
Gemeinde Hinrichshagen

Satzung



Stand : Mai 2017
Vorhabenträger: SAM Beteiligungsgesellschaft mbH An den Backenwiesen 3 17489 Greifswald
Bearbeitung: TPo INGENIEURPLANUNG-OST GmbH Ingenieure und Landschaftsplaner 17489 Greifswald • Poggenweg 28 Telefon: (03834) 5955-0 • Fax: (03834) 5955-55