ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1000

Pflanzliste A (Walfhecke/Gehölzstreifen):

	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Efeu	Hedera helix
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Flieder	Syringa vulgaris
*	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Haimbuche	Carpinus betulus
	Hasel	Corylus avellana
	Holunder	Sambucus nigra
	Hopfen	Humulus lupulus
	Hundsrose	Rosa canina
	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Schlehe	Prunus spinosa
*	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Stiel-Eiche	Quercus robur
*	Weide	Salix spec.
	Weißdorn	Crataegus spec.
	Zitter-Pappel	Populus tremula

* Gehölzarten feuchter Standorte

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 (1) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB; §9 (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,(§9 (1) Nr. 11 BauGB) (hier landwirtschaftlicher Weg)
- F Fußwege

Weitere Festsetzungen

- Stellung der baulichen Anlagen durch Festlegung einer Gebäudeseite (hier Firstrichtung) (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Flächen für Stellplätze oder Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB) GST Gemeinschaftsstellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
- GRÜ Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- Wasserfläche (§9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Flächen für Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 18 BauGB)
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Bepflanzungsgebot: Bäume (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltungsgebot: Bäume (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- ND Schutzobjekt: Naturdenkmal (§5 Abs.2, §9 Abs.6 BauGB)
- Bodendenkmalbereich
- Sichtdreieck mit Angabe der Katheten-längen z.B. 15 m und 70 m

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Unterirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)
- Oberirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)
- Zu entfernende unterirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)
- Zu entfernende oberirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB; §9 (6) BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- zu entfernende Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 71/1 Flurstücksbezeichnung
- 1536 Höhenpunkte bezogen auf HN
- BF 10 Baufläche

Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Paragr.9 (1) Nr.1 BauGB) und über die Bauweise gemäß BauNVO (Paragr.9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baufeld Nr.	Gebietsabgrenzung nach BauNVO	Zulässige GRZ	Zulässige Geschoßfläche in m²	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe in m über NN	Bauweise	Dachneigung in Grad
Neu ausgewiesene Baufläche							
2	WS	0,2	II		45,70	E	35-45
4	WS	0,2	II		44,60	E	35-45
6	WS	0,2	II		44,60	E	35-45
7	WS	0,2	II		44,60	E	35-45
8	WS	0,2	II		44,60	E	35-45
14	WS	0,2	II		44,60	E	35-45
15	WS	0,2	II		44,50	E	35-45
16	WS	0,2	II		44,50	E	35-45
21	WS	0,2	II		45,60	E	35-45
22	WS	0,2	II		45,50	E	35-45
26	WS	0,2	II		45,60	E D	35-45
27	WS	0,2	II		45,40	N	35-45
28	WS	0,2	II		45,40	D	35-45
29	WS	0,2	II		45,60	D	35-45
31	WS	0,2	II		45,60	E	35-45
32	WS	0,2	II		45,00	E	35-45
33	WS	0,2	II		45,70	E	35-45
Baulücken im Bestand							
1	WS	0,2	II		45,70	E	35-45
3	WS	0,2	II		45,50	E	35-45
5	WS	0,2	II		45,00	E	35-45
9	WS	0,2	II		46,00	E	35-45
10	WS	0,2	II		45,70	E	35-45
11	WS	272m²	II		45,70	E D	35-45
12	WS	0,2	II		42,60	E	35-45
13	WS	0,2	II		43,00	E	35-45
18	WS	808m²	II		42,10	E	35-45
19	WS	926m²	II		43,00	E	35-45
20	WS	1314m²	II		44,00	E	35-45
23	WS	709m²	II		45,60	E	35-45
24	WS	0,5	III		45,40	E	35-45
25	WS	0,5	III		45,70	E	35-45
34	WS	0,5	III		45,60	E	35-45
35	WS	0,2	II		44,70	E	35-45
36	WS	0,2	II		44,70	H	35-45
37	WS	646m²	II		45,60	D	35-45

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. September 1994 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), des § 86 der Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994 und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.1996 und der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.02.1996 die Satzung der Gemeinde Hanshagen über den Bebauungsplan Nr. 1., Gemeindeteil Sievershagen, für das Baugebiet "Am Hofteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Es handelt sich um ein Gelände nördlich bzw. westlich der Hauptstraße, das u.a. durch den Schmiede- und den Siedlerweg erschlossen ist, mit folgenden Parzellen:

- Gemarkung Dorf Sievershagen, Flur 1; Parzellen: 22, 23/1, 23/2, 24, 26, 27
- Gemarkung Sievershagen, Flur 1: Parzellen: 1, 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 8/1, 8/2, 9, 10, 11, 12, 21, 22, 23, 24/2, 24/2, 25/1, 26, 27/1, 27/2, 27/3, Teil von 28/1, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 100

Die genaue Begrenzung und die Lage im Dorf sind aus der Planzeichnung (Teil A) zu ersehen.

TEXT (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Als obere Entwicklungsgröße wird ein Zuwachs von 35 Wohneinheiten festgesetzt.
Die Baufelder (Nr. 1-36) entlang der Hauptstraße, des Schmiedeweges, des Siedlerweges und im Bereich des Hofes sind als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO zu nutzen.
Es wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,2 ausgewiesen. Abweichend davon wird auf der Baufläche Nr. 25 eine GRZ von 0,4 und auf den Baufläschen Nr. 24 und 26 eine GRZ von 0,5 ausgewiesen.

1.2 Bauweise
Die Bebauung der Baufläschen Nr. 1-10, 12-21, 24, 26 und 30-34 hat als Einzelhäusern zu erfolgen.
Die Bebauung der Baufläschen Nr. 11 und 23 hat mit Einzel- oder Doppelhäusern zu erfolgen.
Die Bebauung der Baufläschen Nr. 22, 25, 28, 29 und 36 hat mit Doppelhäusern zu erfolgen.
Die Bebauung der Baufläschen Nr. 27 und 35 hat mit Hausgruppen zu erfolgen.

1.2.1 Überdachte Stellplätze und Garagen
Zwischen den Baufläschen Nr. 27 und Nr. 28 und den Baufläschen Nr. 28 und Nr. 29 ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) dafür vorgesehenen Flächen erlaubt.

2. Fußwege

2.1 Fußwege
Folgende frei geführte Fußwege in einer Gesamtlänge von 685,0 m und der jeweiligen Breite von 2,0 m sind mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen:
- der Fußweg von Siedlerweg entlang des Hofteiches bis zur Hauptstraße sowie eine Abzweigung von diesem südlich des Hofteiches zum Schmiedeweg.
- der Fußweg am Spielplatz, der Schmiedeweg und Hauptstraße verbindet sowie eine Abzweigung von diesem südlich des Spielplatzes.
- der Fußweg zwischen der Hausgruppenbebauung auf der Baufläche Nr. 27 und den Gemeinschaftsstellplätzen zur Hauptstraße.
Außerdem wird an der Kreuzung von Siedler- und Schmiedeweg eine wassergebundene Fußwegverbindung hergestellt.

2.2 Feldwege
Die Felder von Siedler- und vom Schmiedeweg zu den landwirtschaftlichen Flächen in Norden des Plangebietes in der Gesamtlänge von 120,0 m und der Breite von 6,0 m sind mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

2.3 Straßen
Der Schmiedeweg erhält in einer Länge von 580,0 m eine 5,0 m breite Überfahrbare Verkehrsfläche, von der 3,5 m Breite als feste Decke und 1,5 m als Pflasterrinne und 1,0 m Breite als Überfahrbarer Grünstreifen beplant mit Bäumen ausgeführt sind. Ein 1,5 m breiter Grünstreifen begleitet den Schmiedeweg auf der nordöstlichen Seite.
Der Siedlerweg erhält in einer Länge von 350,0 m eine 4,75 m breite, Überfahrbare Verkehrsfläche, von der 3,25 m als Überfahrbarer Fußweg, 3,0 m breite als feste Decke und 0,5 m als Pflasterrinne ausgeführt sind. Hier begleitet ein 1,25 m breiter Grünstreifen den Siedlerweg auf der westlichen Seite.
Die Straßenquerschnitte sind aus den Detailplänen der Planzeichnung (Teil A) zu ersehen.

2.4 Stellplätze
Die zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Bereich der Hofanlage (Parzellen 4 und 11 der Gemarkung Sievershagen) mit einer Gesamtfläche von 816,0 m² = 396,0 m² = 1212 m² sind mit einem Belag aus Sickerpflaster auszuführen.
Die Zufahrten zu den Stellplätzen (Parzellen 4 und 5/2 sowie 11 der Gemarkung Sievershagen) sind mit einer 4,0 m breiten wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

3. Sichtfelder

Die im Bereich der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile an den Einmündungen des Schmiedeweges auf die Hauptstraße (Parzellen 26 und 27 der Gemarkung Dorf Sievershagen und 31, 32 und 8/1 der Gemarkung Sievershagen) sowie an der Einmündung des Siedlerweges auf die Hauptstraße (Parzellen 1 und 2 der Gemarkung Sievershagen) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Bewehrung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

4. Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Hofanlage wird auf Teilen der Parzellen 10 und 12 der Gemarkung Sievershagen eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (5) BauGB ausgewiesen. Als Dorfplatz dient diese Fläche der Allgemeinheit für soziale und kulturelle Aktivitäten.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind entsprechend der Planzeichnung (Teil A) vorzunehmen.
Es ist standortgerechtes und standortgerechtes und e.nheimisches Pflanzmaterial zu verwenden.

Bei Abgang der zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten.
Die Ausbringung von Düngemitteln und Herbiziden ist innerhalb der öffentlichen Flächen unzulässig.
Die Pflanzgebote, Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und festgesetzten Flächen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen, die Bepflanzungsmaßnahmen in den öffentlichen Flächen spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

5.1 Baumpflanzungen
Baumneupflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen in folgenden Bereichen vorzunehmen:
- straßenbegleitend an Schmiedeweg und an Siedlerweg,
- als Verkehrsbegleitgrün an der Kreuzung von Schmiede- und Siedlerweg,
- an den Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie entlang der Erschließungsstraßen von Schmiedeweg zu diesen Stellplätzen.
- begleitend am Fußweg an Spielplatz, der Schmiedeweg und Hauptstraße verbindet sowie am Fußweg zwischen der Hausgruppenbebauung auf der Baufläche Nr. 27 und den Gemeinschaftsstellplätzen (Parzellen 4 und 11 der Gemarkung Sievershagen) zur Hauptstraße,
- im Bereich der Teiche und des Spielplatzes.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen im Rahmen vorgenannter Baumpflanzungen müssen die zu pflanzenden Bäume mindestens einen Stammumfang von 10 cm, gemessen in 1,5 m Höhe, aufweisen. Alle Bäume sind in einer unbefestigten Vegetationsfläche von jeweils mind 6,0 m² anzupflanzen.
Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen in Form von landschaftspflegerischen Maßnahmen berücksichtigt nicht den möglichen Neubau auf bestehenden Baulücken. Bei Erhöhung der Versiegelung im Fall einer Neubebauung ist auf den Baufläschen Nr. 1, 3, 9, 11, 19, 20, 21, 25, 30 und 37 auf der bestehenden Grundstück jeweils ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten; auf den Baufläschen Nr. 5, 10, 23, 18, 24, 26, 33 und 35 sind jeweils zwei und auf der Baufläche Nr. 12 sind drei einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Die Anpflanzungen auf der Grenze der Parzellen 22 und 23/2 (Gemarkung Dorf Sievershagen), an der südöstlichen Grenze der Parzelle 2 (Gemarkung Sievershagen) sowie an der südwestlichen Grenze der Parzelle 1 (Gemarkung Sievershagen) sind zu erhalten. Weitere zu erhaltene Bäume und Sträucher sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

5.2 Anlage von Wallhecken und Gehölzstreifen
Insgesamt sind in Plangebiet 7935 qm Fläche mit Wallhecken und Gehölzstreifen anzulegen. Ihre Ausführung muß der Planzeichnung (Teil A) sowie der darin enthaltenen Detailschnitte A (Wallhecken) bzw. B und C (Gehölzstreifen) entsprechen, die Gehölzarten müssen aus der angegebenen Pflanzliste ausgewählt werden.
Auf den ungrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 (1) 20 BauGB) sind Wallhecken anzulegen.
Die festgesetzten Flächen für die Anlage und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Paragr. 9 (1) 25a, b BauGB) sind Gehölzstreifen anzulegen.

5.3 Naturnahe Grünflächen
5.3.1 Private Grünflächen
Folgende Flächen werden als private Grünflächen, genutzt als Hausgarten bzw. Obstwiese in naturnaher Gestaltung, ausgewiesen:
- ein Teil der Parzelle 26 (Gemarkung Dorf Sievershagen)
- ein Teil der Parzellen 22 und 23/2 (Gemarkung Sievershagen)
- an der Hauptstraße die Parzellen 24, Teile der Parzellen 23/2, 22 (Gemarkung Dorf Sievershagen) und Teil der Parzelle 9 (Gemarkung Sievershagen)
- Teile der Parzellen 2, 5/2, 6 und 7 an der Hauptstraße (Gemarkung Sievershagen).

5.3.2 öffentliche Grünflächen
Der Bereich des Hofteiches und einen weiteren Kleingewässers (Parzelle 1 der Gemarkung Dorf und 3 der Gemarkung Sievershagen) wird als öffentliche Grünfläche, genutzt als Parkanlage in naturnaher Gestaltung, ausgewiesen.

Der sehr flache und stark eutrophierte Hofteich (ca. 2250 qm) wird belassen entschlamm. Der Ufergehölzbewuchs wird mit standortspezifischen Büschen und Weiden ergänzt.
Der Wasserstand des westlich gelegenen Teiches ist mit Hilfe eines Überlaufes dahingehend zu regulieren, daß der vorhandene Röhrichtbestand erhalten bleibt und sich zusätzlich eine Uferzone angrenzender Grundwasserstand verbindet wird.
Die an die Kleingewässer angrenzenden Freiflächen werden mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung angesät und extensiv gepflegt, d.h. es findet keine Düngung statt, und es wird eine zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernung des Mahdgutes vorgenommen.

Der sanierte Hofteich dient der Löschwasserentnahme.

Die Dreieckfläche an der Kreuzung von Siedler- und Schmiedeweg (Teil der Parzelle 25/1 der Gemarkung Sievershagen) wird als öffentliche Grünfläche, genutzt als Parkanlage in naturnaher Gestaltung, ausgewiesen.

Die daran angrenzende Dreieckfläche am Schmiedeweg (Teil der Parzelle 11 der Gemarkung Sievershagen) wird als öffentliche Grünfläche,genutzt als Spielplatz in naturnaher Gestaltung, ausgewiesen.
Auf den Spielplatz wird eine standortgerechte Gräser-Kräuter-Mischung angesät. Die Flächen des Spielplatzes werden extensiv gepflegt.

Die gesamten Spielplatz- und Parkanlagen (Teile der Parzellen 1,2,3,4,11 und 25/1 der Gemarkung Sievershagen) sind keine Flächen zu verwenden, deren Teile für den Menschen giftig sind.

6. Pflichten der Bauausführenden

6.1 Bei Abfahrtarbeiten auf geeignete werden, ob Fledermausquartiere oder Habitate von Eulen oder anderen nach der Bundesartenschutzverordnung geschützten Tierarten davon betroffen wären. Sollte dies der Fall sein, so muß eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt und Natur beantragt werden.

6.8-Bei allen Bauarbeiten ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen in Anwendung zu bringen, so erhaltene Bäume sind gemäß ETV-Ausgrünpflege zu behandeln.

6.3 Abfallwirtschaft
Im Zuge der Baufreimachung zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind geordnet zurückzubauen, d.h. mindestens bis 1 m unter das spätere anschließende Geländeniveau zu entfernen. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage oder einer Deponie zuzuführen, Alle übrigen Abfallmengen sind einer Abfall- und Recyclingfirmen zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuführen. Bei Abbruch der Asbestbauteile ist rechtzeitig vorher zu melden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl vor der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung sichergestellt der Abfallentsorgung des Kreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

6.4 Altlasten
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Ablagerungen oder Altlasten vor. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Altablagerungen sind sowohl aus Ordnungsamt und den geologischen Landesamt zu melden.

6.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Der Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Nach Baugrund ist auf seine Versickerungsfähigkeit durch einen Gutachter prüfen, soweit der Baugrund es zuläßt, ist das anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der ATV- Regelwerke zu versickern, z.B. über Rigolen. Ist eine Versickerung nachweislich auf den einzelnen Grundstück nicht möglich, so kann an denselben hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

6.6 Bodendenkmale
Unter den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Parzellen 22, 23 und 100 (Gemarkung Sievershagen) befinden sich Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Im Vorfeld einer Baumaßnahme ist eine archäologische Untersuchung des Baugrundes erforderlich.
Funde außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Fundstelle bis zu deren Eintreffen zu sichern. Verantwortlich

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994

Die folgenden Festsetzungen gelten für die Baufläschen und Gebäude in Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sofern sie nicht unter Denkmalschutz stehen:

1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GEBÄUDE

(1) Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen sind gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hanshagen in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen.

(2) Neubauten müssen nach Maßgabe der Punkte 2 bis 8 dieser Satzung ausgeführt werden.

(3) Gebäude einer Baugruppe sind bezüglich Dachneigung, Dach- und Außenwandmaterialien einheitlich zu gestalten.

2 HAUPTKÖRPER

(1) Baukörper, ausgenommen die von Betriebsgebäuden, freistehenden Nebengebäuden und Garagen, müssen die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Stalldach erhalten. Das Länge- / Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,3 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Häuser in Hausgruppen und Doppelhäusern.

(2) Die Traufhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf 3 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhe der Sockel darf höchstens 0,60 m über den höchsten Teil der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

3 AUSSENWÄNDE

(1) Außenwände sind in zusammenhängenden Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder in Holz auszuführen. Der Anteil der Holzflächen darf 50% der jeweiligen Seitenfläche nicht überschreiten.

(2) Mauerwerksfugen sind glatt, bündig und nicht farbig auszubilden.

(3) Sockel sind zu verputzen oder haben Siegelmauerwerk zu zeigen.

(4) Die Tiefe eines Balkons darf nicht mehr als 1,5 m betragen. Die Breite darf 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

(5) Freistehende Nebengebäude und Betriebsgebäude dürfen in Abweichung von Absatz 1 auch vollständig mit Holz verkleidet werden. Betriebsgebäude dürfen mit profilierten Blechen in den Farben grau oder dunkelgrün verkleidet werden.

(6) Blanke Metalle, Eloxierungen und Metalliceffekte sind bei Außenwänden unzulässig.

4 AUSSENWAND- ÖFFNUNGEN

(1) Die Summe der Öffnungsflächen darf nicht mehr als 40% der jeweiligen Wandfläche betragen. Dies gilt nicht für Glasanbauten.

(2) Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten der Pfeiler so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.

5 FENSTER, TÜREN UND TORE

(1) Glasflächen in Fenstern und Türen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Flügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt jedoch nicht für Dachflächenfenster. Glasflächen in Schaufenstern und in Toreinfahrten müssen erst ab einer Größe über 1,5 m² durch Flügel oder Sprossen unterteilt sein.

(2) Garagentore dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten, ausgenommen bei Wirtschaftsanlagen.

(3) Fensterrahmen und -flügel sowie Rolladenkasten und -schienen sind ohne blanke Metalle, Eloxierungen und Metalliceffekte auszuführen.

6 DÄCHER

(1) Als Dachformen sind Walm-, Halbwalm, Krüppelwalm,- und Satteldächer mit symmetrischen Neigungen vorzusehen. Freistehende Nebengebäude und Garagen dürfen auch mit Pultdächern versehen werden.

(2) Die Dachneigung der Walm-, Halbwalm-, Krüppelwalm,- und Satteldächer muß zwischen 35 Grad und 45 Grad betragen. Davon ausgenommen sind Dächer von Betriebsgebäuden, Pultdächer und Dächer von Nebengebäuden müssen mindestens 15 Grad Neigung besitzen. Offene Garagen müssen mindestens einen 25% Dachneigung aufweisen.

(3) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

(4) Der Traufgiebel darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

(5) Traufgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad in das Gefüge des Baugebietes einzufügen.

(6) Die Breite einer Gaube darf ein Viertel der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten. Gemessen wird die untere Aufstandsbreite auf der Dachfläche. Beim Reetdach ist eine Gaubenbreite von maximal 3 m erlaubt.

(7) Die Summe der Breiten aller Gauben oder liegender Dachfenster darf 50 % der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten. Gemessen wird die untere Aufstandsbreite auf der Dachfläche.

(8) Liegende Dachfenster dürfen nicht größer als 1m² sein. Dachaufbauten sind in ihrer Lage nur die Öffnungen der Fassade abzustimmen.

(9) Liegende Dachfenster dürfen nicht in Reetdächer eingebaut werden.

(10) Als Dacheindeckung sind rote bis rot- braune Dachsteige und Dachsteine oder Schieferplatten zu verwenden. Grasdächer sind ebenfalls zulässig. Reet als Dacheindeckungsmaterial ist in der Bauordnung des § 13 (4) der Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994 bezüglich der Abstandsflächen in Landn. Betriebsgebäude, freistehende Nebengebäude und Garagen dürfen auch mit Blechdächern versehen werden. Die blechte müssen grau, dunkelgrün oder rot bis rotbraun sein.

7 EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen sind als Erdwälle, Pflanzungen, Feldstein- oder Siegelmauern sowie als Holzlattenzäune auszuführen. Dies gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken, wenn die Grundstücksnutzung gewerblichen oder nebengewerblichen Zwecken dient.

(2) Einfriedungen aus Bäumen, Mauern und Hecken dürfen nicht höher als 80 cm sein. Dies gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken, wenn die Grundstücksnutzung gewerblichen oder nebengewerblichen Zwecken dient.

8 NEBEN- UND WERBEANLAGEN

(1) Tanks und Abfallbehälter dürfen von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht sichtbar sein.

(2) Werbeanlagen sind nur an Außenwänden der Gebäude anzubringen. Ihre Größe darf 1 m² nicht überschreiten.

(3) Mehrere Hinweisschilder und -zeichen auf einer Gebäudeseite sind auf einer Fläche zusammenzufassen. Die in Absatz 3 genannte Größe darf dabei nicht überschritten werden.

(4) Lichtverbeanlagen dürfen keine Lichtbewegungen oder Lichtwechsel zeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8.11.1993, Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 06.06. bis 06.07.1994

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die Mitteilung der Gemeinde gem. §1Abs 4Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Regional- und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB ist am 27.07.1994 im alten Gutshaus Sievershagen durchgeführt worden.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.05.1995 zur Äußerung von Anregungen und Bedenken bis zum 30.07.1995 aufgefordert worden.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die benachbarten Gemeinden sind am 28.05.1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes benachrichtigt worden.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.02.1996 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB, entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 06.06.1996 von der Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom 23.08.1996 mit Az.: IV/641/214-512/01 - mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Hanshagen, den 24.07.1996 Der Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom mit Az.: bestätigt.

Hanshagen, den 24.07.1996 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hanshagen, den 24.07.1996 Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, wo sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 6.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 6.08.1996 in rechtsverbindlich geworden.

Hanshagen, den 24.07.1996 Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HANSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 BA- 1.SH
GEMEINDETEIL SIEVERSHAGEN FÜR DAS BAUGEBIET "AM HOFTEICH"

Z.NR. 2-93-01 28.02.1996

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Dr. Heisel