

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 (1) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 11 BauGB) (hier landwirtschaftlicher Weg)

Weitere Festsetzungen

Stellung der baulichen Anlagen durch Festlegung einer Gebäudekante (hier Firstrichtung) (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Flächen für Stellplätze oder Garagen (69 (1) Nr. 4 BauGB) Gemeinschaftsstellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB) 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) TTTTT Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur TTTTI Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, träuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für

epflanzungen 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) Schutzobjekt: Naturdenkmal (§5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB)

Bodendenkmalbereich ---- Sichtdreieck mit Angabe der Kathetenlängen 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

Flurstücksbezeichnung

Höhenpunkte bezogen auf HN

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)

Gebietskatego nach BauNVO		Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe in m ü. HN	Bauweise	Dachneigung in Grad	
ausgewie	sene Baufi	lächen				
WS	0,2	II	45,70	E	35-45	
WS	0,2	II	45,00	E	35-45	
WS	0,2	II	44,60	E	35-45	
WS	0,2	II	44,30	E	35-45	
WS	0,2	II	44,60	E	35-45	
WS	0,2	II	43,50	E	35-45	
WS	0,2	II	44,50	E	35-45	
WS	0,2	II	45,70	E	35-45	
WS	0.2	II	46,10	E	35-45	
WS	0,2	II	45,50	D	35-45	
WS	0,2	II	46,50	E o D	35-45	
WS	0,2	II	45,40	H	35-45	
WS	0.2	II	45,30	D	35-45	
WS	0,2	II	45,60	D	35-45	
WS	0,2	II	44,60	E	35-45	
WS	0,2	II	45,00	E	35-45	
WS	0,2	II	45,70	E	35-45	
ıflächen i	m Bestand					
WS	0,2	II	45,70	E	35-45	
WS	0,2	II	45,50	E	35-45	
WS	0,2	II	45,00	E	35-45	
WS	0,2	II	46,00	E	35-45	
WS	0,2	II	45,70	E	35-45	
WS	682m	2 II	42,60	E o D	35-45	
WS	0,2	II	42,60	E	35-45	
WS	0,2	II	43,00	E	35-45	
WS	808m		42,10	E	35-45	
WS	526m		43,00	E	35-45	
WS	1314m		44,00	E	35-45	
WS	790m		45,30	E	35-45	
WS	0,5	III	45,40	E	35-45	
WS	0,4	II	43,70	D	35-45	
WS	0,5	III	45,40	E	35-45	
WS	0,2	II	45,20	E	35-45	
. WS	0,2	II	45,70	E	35-45	
WS	0,2	II	44,70	H	35-45	
WS	846m		45,60	D	35-45	

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungsund Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB1. 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. I 1991 S.58) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 7.02.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Hanshagen über den Bebauungsplan Nr. 1., Gemeindeteil Sievershagen, für das Baugebiet "Am Hofteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

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:

Parzellen: 1, 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 8/1, 8/2, 9,

10, 11, 12, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 25/1, 26, 27/1,

- Gemarkung Dorf Sievershagen. Flur 1: Parzellen: 22, 23/1, 23/2, 24, 26, 27 Gemarkung Sievershagen. Flur 1:

und dem Text (Teil B), erlassen.

27/2, 27/3, Teil von 38/1, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 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 Die Bauflächen (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 Bauflächen Nr. 24 und 26 eine GRZ von 0,5 ausgewiesen.

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

1.2.1 Überdachte Stellplätze und Garagen Zwischen den Bauflächen Nr. 27 und Nr. 28 und den Bauflächen 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. Verkehrsflächen

2.4 Stellplätze

maßnahmen auszuführen.

und der jeweiligen Breite von 2,0 m sind mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen: - der Fußweg vom Siedlerweg entlang des Hofteiches bis zur Hauptstraße sowie eine Abzweigung von diesem südlich des Hofteiches zum - der Fußweg am Spielplatz, der Schmiedeweg und Hauptstraße verbindet sowie eine Abzweigung von diesem südlich des Spielplat-- 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 Fußwegeverbindung hergestellt.

Folgende frei geführte Fußwege in einer Gesamtlänge von 685,0 m

Die Feldwege vom Siedler- und vom Schmiedeweg zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes in der Gesamtlänge von 120.0 m und in der Breite von 6,0 m sind mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

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, 0,5 m Breite als Pflasterrinne und 1,0 m Breite als überfahrbarer wassergebundener Gehweg auszuführen sind. Ein 1,5 m breiter Grünstreifen begleitet den Schmiedeweg auf der nordwestlichen Straßenseite. Der Siedlerweg erhält in einer Länge von 350,0 m eine 4,75 m breite, überfahrbare Verkehrsfläche, von der 1,25 m als überfahrbarer Fußweg, 3,0 m Breite als feste Decke und 0.5 m als Pflasterrinne auszuführen sind. Hier begleitet ein 1,25 m breiter Grünstreifen den Siedlerweg auf der westlichen Seite. Die genauen Straßenprofile sind aus den Detailplänen Planzeichnung (Teil A) zu ersehen.

Die zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Bereich der Hofanlage (Parzellen 6 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 6 und 5/2 sowie der Gemarkung Sievershagen) sind mit einer 4,0 m breiten wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

Die im Bereich der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile an den Einmündungen des Schmiedeweges auf die Hauptstraße (Parzellen 26 und 27 der Gemarkung Dorf Sievershagen und 21, 12 und 8/1 der Gemarkung Sievershagen) sowie an der Einmündung des Siedlerweges auf den Schmiedeweg (Parzelle 21 der Gemarkung Sievershagen) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

 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 Für alle Pflanzmaßnahmen ist 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 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen, die Bepflanzungsmaßnahmen in den öffentlichen Flächen spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Erschließungs-

5.1 Baumpflanzungen Baumneupflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen in folgenden Bereichen vorzunehmen: - straßenbegleitend am Schmiedeweg und am Siedlerweg, - als Verkehrsbegleitgrün an der Kreuzung von Schmiede- und Sied-

- an den Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie entlang der Erschließungsstraßen vom Schmiedeweg zu diesen Stellplätzen, - begleitend am Fußweg am Spielplatz, der Schmiedeweg und Hauptstraße verbindet sowie am Fußweg zwischen der Hausgruppenbebauung auf der Baufläche Nr. 27 und den Gemeinschaftsstellplätzen (Parzellen 6 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 Bauflächen. Bei Erhöhung der Versiegelung im Fall einer Neubebauung ist auf den Bauflächen Nr. 1, 3, 9, 11, 19, 20, 21, 25, 30 und 36 auf dem betreffenden Grundstück jeweils ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten; auf den Bauflächen Nr. 5, 10, 13, 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 im 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 umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 (1) 20 BauGB) sind Wallhecken anzulegen. Auf den umgrenzten 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 Grünfläche Folgende Flächen werden als private Grünflächen, genutzt als Hausgarten bzw. Obstwiese in naturnaher Gestaltung, ausgewiesen: ein Teil der Parzelle 26 (Gemarkung Dorf Sievershagen) - Teile der Parzellen 22 und 23/2 (Gemarkung Dorf Sievershagen) an der Hauptstraße die Parzellen 24, Teile der Parzellen 23/2, 2 (Gemarkung Dorf Sievershagen) und Teile der Parzelle 9 (Gemarkung Sievershagen)

Gemarkung Sievershagen) .3.2 öffentliche Grünflächen Der Bereich des Hofteiches und eines weiteren Kleingewässers (Teile der Parzellen 1, 2 und 3 der Gemarkung Sievershagen) wird als öffentliche Grünfläche, genutzt als Parkanlage in naturnaher Gestaltung, ausgewiesen.

Teile der Parzellen 2, 5/2, 6 und 7 an der Hauptstraße

Der sehr flache und stark eutrophierte Hofteich (ca. 2250 qm) wird behutsam entschlammt. Der Ufergehölzbewuchs wird mit standorttypischen Eschen und Weiden ergänzt. Der Wasserstand des westlich gelegenen Teiches ist mit Hilfe eines berlaufes dahingehend zu regulieren, daß der vorhandene Röhrichtbestand erhalten bleibt, aber gleichzeitig eine Uberflutung angrenzender Grundstücke verhindert 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 Dreiecksfläche an der Kreuzung von Siedler- und Schmiedewed Teil der Parzelle 25/1 der Gemarkung Sievershagen) wird als öffentliche Grünfläche, genutzt als Parkanlage in naturnaher Gestal-

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

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

Pflichten der Bauausführenden

6.1 Bei Abrißarbeiten muß geprüft 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.

6.2 Bei allen Bauarbeiten ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen in Anwendung zu bringen, zu erhaltene Bäume sind gemäß ZTV-Baumpflege zu behandeln. 6.3 Abfallwirtschaft

m 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 ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten. Die Abnahme der Abrißbaustoffe ist rechtzeitig vertraglich zu sichern. Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im

Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub einer Wiederver-

wertung zugeführt wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung 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. Altlasten sind umgehend dem Ordnungsamt und dem geologischen Landesamt zu melden.

.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu be-Der Baugrund ist auf seine Versickerungsfähigkeit durch einen Gutachter zu prüfen. Soweit der Baugrund es zuläßt, ist unbelastetes Niederschlagswasser unter Beachtung der ATV- Regelwerke zu versickern, z.B. über Rigolen. Ist eine Versickerung nachweislich auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, so kann an die vorhandenen Vorfluter bzw. Drainagen angeschlossen werden. Niederschlagswasser, das nicht von Dachflächen kommt, ist über einen Schlammfang zu leiten. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Einleitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln.

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 wissenschaftliche Untersuchung des Baugrundes erforderlich. Wenn außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu deren Eintreffen zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. §9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Lei-

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vor-Die folgenden Festsetzungen gelten für die Bauflächen und Gebäude

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sofern sie nicht unter

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE GEBÄUDE

(1) Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen sind gemäß der Gestaltungsatzung der Gemeinde Hanshagen in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen. (2) Neubauten müssen nach Maßgabe der Punkte 2 bis 8 dieser Satzung ausgeführt werden. Gebäude einer Baugruppe sind bezüglich Dachneigung, Dach- und Außenwandmaterialien einheitlich zu gestalten.

ter der Arbeiten.

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

(2) Die Traufhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf 3 m nicht (3) Die Höhe der Sockel darf höchstens 0,60 m über dem höchsten Teil der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder in Holz auszuführen. Der Anteil der Holzflächen darf 50% der jeweiligen Seitenfläche nicht überschrei-

Die Tiefe eines Balkons darf nicht mehr als 1,5 m betragen.

Die Breite darf 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht

(6) Blanke Metalle, Eloxierungen und Metalliceffekte sind bei Au-

Mauerwerksfugen sind glatt, bündig und nicht farbig auszubil-(3) Sockel sind zu verputzen oder haben Ziegelmauerwerk zu zeigen.

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.

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 oder Pfeiler so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet

FENSTER, TÜREN UND TORE) 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 werden. Garagentore dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten ausgenommen bei Wirtschaftsbauten.

Fensterrahmen und -flügel sowie Rolladenkasten und -schienen

sind ohne blanke Metalle, Eloxierungen und Metalliceffekte auszu-

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

(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 Betriebsgebäuden müssen mindestens 15 Grad Neigung besitzen. Of fene Garagen für höchstens einen PKW dürfen flachgedeckt ausge-

(3) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. (4) Der Traufgiebel darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht über-

5) Traufgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. (6) Die Breite einer Gaube darf ein Viertel der jeweiligen Frauflänge nicht überschreiten. Gemessen wird die untere Aufsatzbreite auf der Dachfläche. Beim Reetdach ist eine Gaubenbreite von maximal 3 m erlaubt.) Die Summe der Breiten aller Gauben oder liegender Dachfenste

darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gemessen wird die untere Aufsatzbreite auf der Dachfläche. 8) Liegende Dachfenster dürfen nicht größer als 1m2 sein. Dachaufbauten sind in ihrer Lage auf die Öffnungen der Fassade ab-

(9) Liegende Dachfenster dürfen nicht in Reetdächer eingebaut wer-(10) Als Dacheindeckung sind rote bis rot- braune Dachziegel und Dachsteine oder Schieferplatten zu verwenden. Grasdächer sind ebenfalls zulässig. Reet als Dachdeckungsmaterial ist nur unter der Beachtung des § 31 (4) der Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994 bezüglich der Abstandsflächen erlaubt. Betriebsgebäude, freistehende Nebengebäude und Garagen dür-

fen auch mit Blechdächern versehen werden. Die Bleche müssen grau,

7 EINFRIEDUNGEN

1) Einfriedungen sind als Erdwälle, Pflanzungen, Feldstein- oder Ziegelmauern sowie als Holzlattenzäune auszuführen. Dies gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken, wenn die Grundstücksnutzung gewerblichen oder nebengewerblichen Zwecken dient. (2) Einfriedungen aus Zäunen, 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 Tanks und Abfallbehälter dürfen von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht sichtbar sein.

dunkelgrün oder rot bis rotbraun 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) Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegungen oder Lichtwechsel zeigen.

Die Gemeindevertretung hat am 17.02.79% über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hanshagen, den 13.03.1996

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A dem Text (Teil B), wurde am 07.02.1996 von der Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

bestätigt

Der Bürgermeister Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hanshagen, den 13.03,1996 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus de Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg- Vorpommern vom mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Hanshagen, den

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

Hanshagen, den Der Bürgermeister

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

Hanshagen, der

Hanshagen, dei

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen ortsüblich bekanntgemacht werden kann, sind am worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Veretzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolge sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am

Der Bürgermeister

rechtsverbindlich geworden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Hanshagen, den 13,03,7996 Der Bürgermeis

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 10.12. ii. 14.12, 1993

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister

i.V.m. §4 Abs.3 BauZVo über die Aufstellung des Bebauungsplanes an die Regional- und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 14.12,1993

Die Mitteilung der Gemeinde gem. §246a Abs.1 Satzl Nr.1 BauGB

Hanshagen, den 13.03, 1996

Hanshagen, den 13.03.1996

legung beschlossen.

Hanshagen, den 13.03.1996

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB ist am 27.03.7774 imalten Gütshaus Sievershagen durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.05.7995 zur Außerung von Anregungen und Bedenken bis zum 10.07. 1995 aufgefordert worden.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister Die benachbarten Gemeinden sind am 03.05.1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes benachrichtigt worden.

Hanshagen, den 13.03.1996 Der Bürgermeister Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 09. 10, 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und dessen Aus-

Der Bürgermeister Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung , dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 15.11.1995 bis 15.12.1995 während der Dienststunden gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können erfolgt. Hanshagen, den 13.03, 1996

Der katastermäßige Bestand am 15.06.94 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 : 3850 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Katasteramt Grevesmühlen, den 13.03.96

BEBAUUNGSPLAN NR. SIEVERSHAGEN FUR DAS BAUGEBLET "AM HOFTELCH"

SATZUNG DER GEMEINDE HANSHAGEN

28.02.1996 Z.NR. 2-93-01 ARCHITEKTUR

Dr. Heisel + Laleik Holtenauerstr. 74 24105 Kiel