STADT HAGENOW
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "RATHAUSQUARTIER"

Es gilt die BauNVO vom 23.01. 1990.

Planzeichnung Teil A

1	GB	2	WB		3	WB		
		0,8	1,2		0,6	1,2		
III	g	II	g		II	g		
4	WB	5	WB		6	WA		
0,8	1,6	0,6	1,2		0,4	1,2		
II	g	II	g		III	g		
7	WA	8	WA		9	WA		
0,4	0,8	0,6	1,2		0,4	0,8		
II	a	II	g		II	g		

Baublock Nr.	1	GB	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl			Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III	g	Bauweise

M 1:500

0 10 20 25 50

Präambel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVoBl. Mecklenburg-Vorpommern 1998, Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Hagenow vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Hagenow für das Gebiet "Rathausquartier", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (Anordnungen Normativen Inhalts)

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   - WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
   - WB — Besondere Wohngebiete — § 4a BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
   - GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl — § 20 Abs. 2 BauNVO
   - GRZ 0,4 — Grundflächenzahl — § 19 Abs. 1 BauNVO
   - z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   - g — Geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO
   - a — Abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO
   - Baulinie — § 23 BauNVO
   - Baugrenze — § 23 BauNVO
   - Hauptfirstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   - Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   - Öffentliche Verwaltungen — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
   - Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
   - Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
6. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Private Grünflächen – Hausgärten – — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Lanschaft — § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB
   - Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz sowie für städtische Sanierungsmaßnahmen
   - D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 2 DschG
8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
   - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
   - St — Stellplätze
   - Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner der Baublöcke 3,4,5,8 und 10 zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
   - Lärmschutzwand, Höhe 2 m — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
   - Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 Abs. 5 BauNVO
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19. — § 9 Abs. 7 BauGB
9. Darstellungen ohne Normcharakter
   - vorhandene bauliche Anlagen
   - 12 — Hausnummer
   - vorhandene Flurstücksgrenze
   - 51/2 — Flurstücksbezeichnung
   - 10.00 — Bemessung in m
   - 6 — Baublocknummer
   - Laubbaum – Bestand

Text Teil B

I. Festsetzung nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Ausschluß einzelner Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO in Besonderen Wohngebieten gem. § 1 a (6) BauNVO

In den Besonderen Wohngebieten sind die gem. § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen mit 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.2. Ausschluß einzelner Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 (6) BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit § 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.3. Nutzungsart der Geschosse gem. § 4 a (4) Nr. 1 BauNVO

In den Besonderen Wohngebieten ist ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

In den Baublöcken 2, 3, 4, 5, 7 und 9 ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über Gehwegniveau zulässig.

Im Baublock 6 ist eine maximale Traufhöhe von 9,5 m und eine maximale Firsthöhe von maximal 10,5 m über Gehwegniveau zulässig.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Baublock Nr. 7 sind die Gebäude bei Unterschreitung der Abstandsflächen gem. LBauO M-V mit Brandgängen zu errichten. Die Breite der Brandgänge darf von den durch den Bestand (gem. Planzeichnung) vorgegebenen Breiten um max. 0,5 Meter abweichen.

4. Nebenanlagen / Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

4.1. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sowie in den für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen gemäß § 12 (6) BauNVO.

4.2. Im Baublock 1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen für den durch die Nutzung – Gemeinbedarf/Rathaus verursachten Bedarf zulässig.

4.3. Die Stellplätze in den (Gemeinschafts-) Stellplatzanlagen der Baublöcke können ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet werden.

4.4. In den Baublöcken 5 und 9 sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauGB an den hinteren Grundstücksgrenzen zu errichten.

4.5. Nebenanlagen nach § 14 (1) Satz 2 sind unzulässig.

5. Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1. Je 3 Stellplätze ist ein heimischer großkroniger Laubbaum (Hochstamm, STU 12–14 cm) zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind als unversiegelte Flächen von mindestens 9 m² anzulegen.

5.2. Werden vorhandene Bäume entfernt, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Dabei sind für jeden als schützenswert gekennzeichneten Baum vier, für jeden anderen Laubbaum drei und für jeden Obstbaum ein heimischer großkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 15–20 cm) zu pflanzen.
Für Obstbäume können auch wieder Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden.

Im Bereich der Flächen für (Gemeinschafts–) Stellplatzanlagen dürfen die neu gepflanzten Bäume auf die Zahl der unter 5.1. festgesetzten Bäume angerechnet werden.

5.3. Die befahrbaren Flächen der Stellplatzanlage sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (Öko–Pflaster).

II. Festsetzung nach LBauO M–V

1. Unterschreitung der Abstandsflächen aus stadtgeschichtlichen Gründen

Gem. § 86 (5) LBauO M–V ist im Plangebiet im Rahmen der durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen die Unterschreitung der Abstansflächen gem. § 6 (5) und (6) LBauO M–V zulässig.

Hinweise:

1. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Rathausquartier" gilt die Satzung der Stadt Hagenow über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) in der Bekanntmachung vom 18.02.1993

2. Sanierungssatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Rathausquartier" gilt die Sanierungssatzung der Stadt Hagenow in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.1992

3. Gestaltungssatzung gemäß § 86 LBauO M–V

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Rathausquartier" gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Hagenow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.1994

4. Trinkwasserschutzzone III

Der gesamte Geltungsbereich des B–Plans Nr. 19 "Rathausquartier" liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Hagenow i. Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutzzonenbeschluß des ehemaligen Rats des Kreises Hagenow und DVWG Regelwerk W 101 und Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1995 und Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten von März 1982 sind zu beachten.

5. Bodendenkmalsbereich "Altstadt Hagenow"

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M–V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ...../ durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt.

Hagenow,

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Hagenow,

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... . durchgeführt worden.

Hagenow,

Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow,

Bürgermeister

5. Die Stadtvertretersitzung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hagenow,

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:
montags – donnerstags von .....bis.....
freitags von ..... bis .....
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ...../ in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hagenow,

Bürgermeister

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

Hagenow, Im Auftrag

Siegel des KV–Amtes

Unterschrift

8. Die Stadtvertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow,

Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten erneut ausgelegen: montags – donnerstags von ..... freitags von ..... . Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Hagenow,

Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Hagenow,

Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom ..... Az. ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Hagenow,

Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs behörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

Hagenow,

Bürgermeister

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

Hagenow,

Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...../ in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hagenow,

Bürgermeister

STADT HAGENOW

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "RATHAUSQUARTIER"

BEARBEITUNGSPHASE :	PROJEKT–NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
Entwurf	210251	H.–P. Burger
MASSTAB: 1:500	GEZEICHNET: Lem./Yi./ b–plan19.dc6	DATUM: 15.12.1998

ARCHITEKTEN CONTOR
FERDINAND • EHLERS + PARTNER

ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER SRL
AUGUSTENSTRASSE 122 18055 ROSTOCK TEL. 0381/455558+59 FAX 455560