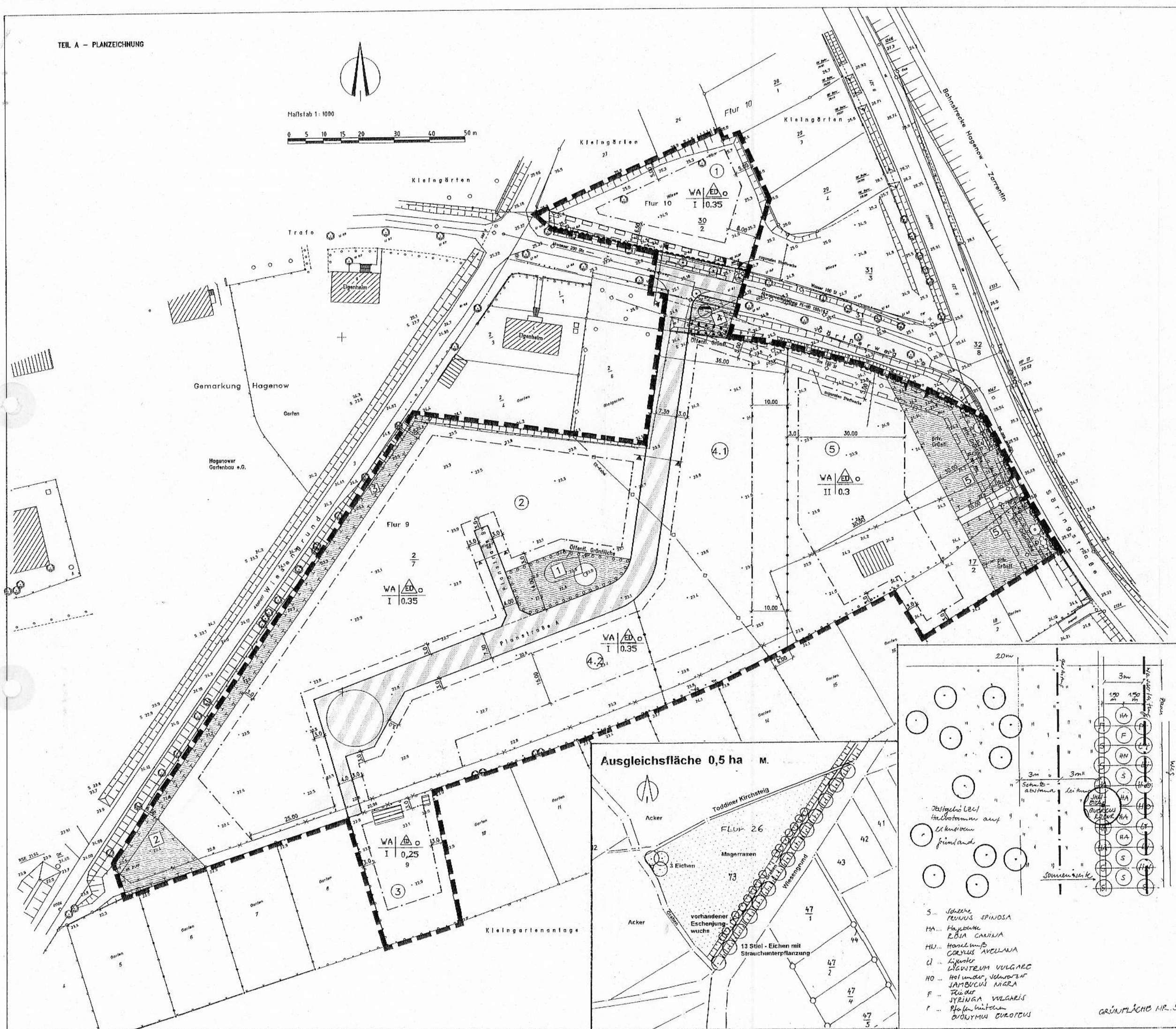


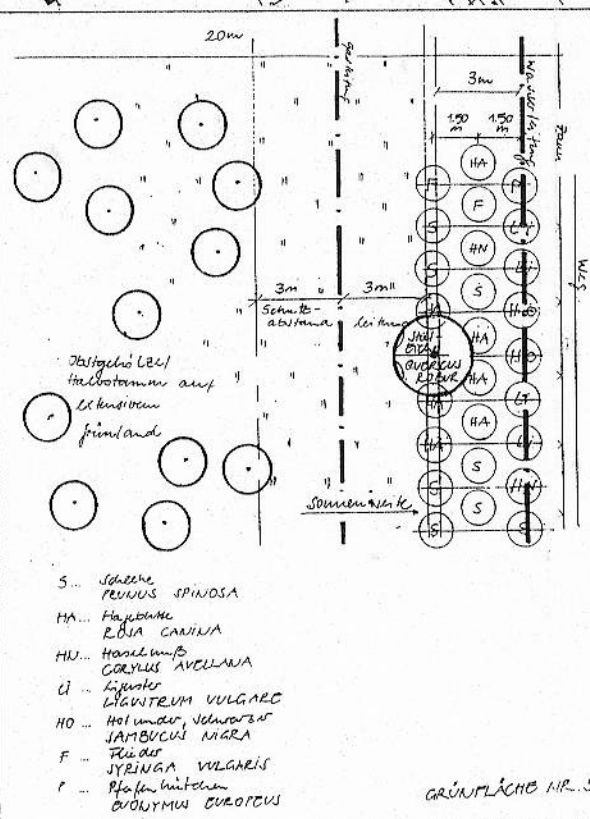
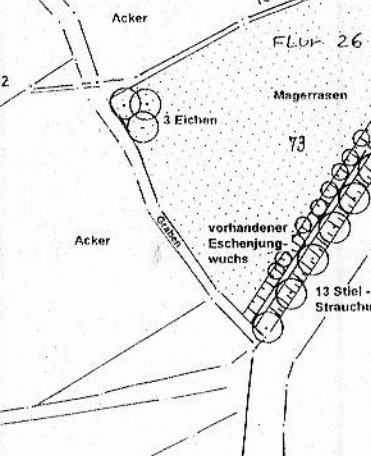
TEIL A - PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1000



Ausgleichsfläche 0,5 ha M.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet (Paragr. 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO
0,35 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 14, 11 BauGB
Einzelbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

Paragr. 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
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhaltung
Bäume
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leuchtungszeichen zu belastende Flächen
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Paragr. 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Paragr. 9 Abs. 5 BauGB

unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
geplantes Abwassersystem
Das Flangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserversorgungsbereichs Hagenow

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

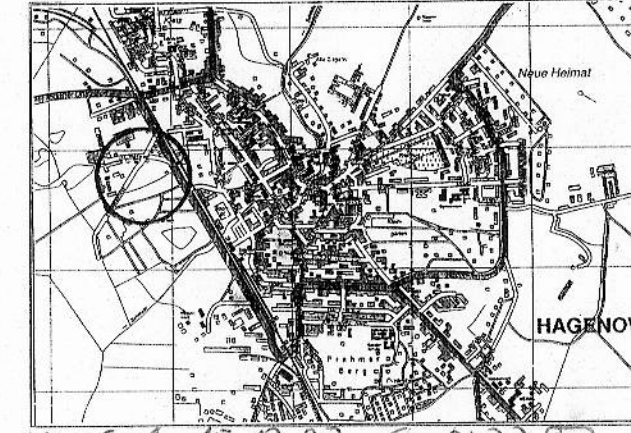
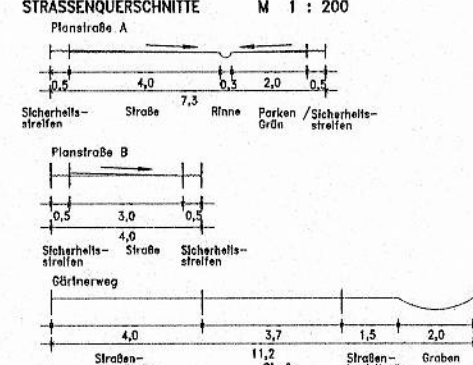
Baublocknummer
Nummer der Grünfläche
vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
künstlich fortlaufende Flurstücksgrenze
Höhepunkt
vorhandene Wohngebäude
vorhandene sonstige Gebäude
Bemalung (in m)
Bemalung
Garten
zu besitzender Zoon

Wohngebäudefestsetzung
Gasanschluss
Bauweise
Grundflächenzahl

TEIL B - TEXT

- Bauliche Nutzung
1.1. Gemäß Paragr. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach Paragr. 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Gemäß Paragr. 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraße A und entlang des Örtlichen Weges im Baulock 1 zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenartigen Baugrenze nicht zulässig; ebenfalls zulässig im Baulock 5 in einem Abstand von 20 m von der Söringstraße.
- Gemäß Paragr. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die nach Paragr. 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zulässig.
- Gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegrenzungslinien entlang der Straße A öffentliche Parkplätze zulässig.
- Gemäß Paragr. 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei Eingeshossigkeit mit max. 4,20 m und bei einer Zwischenschosigkeit mit max. 6,00 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schallkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Gemäß Paragr. 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhe die Straßenbegrenzungslinie des straßenartigen Grundstücks als Bezugspunkt. Für den Baulock Nr. 5 gilt der Örtliche Weg als straßenartiger Straßenabschnitt.
- Anpflanz- und Erhaltungsgelände/Landschaftspflege
2.1. In der Planstraße A sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkplätze und auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen 1 und 2 insgesamt mindestens 22 staudenreiche, einheimische Laubbäume in Straßenbaumquadraten mit durchgehendem Leittrieb (Hochstamm 3 x v. StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.
Arten: Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides)
2.2. Die öffentlichen Grünflächen Nr. 2 und 4 sind als Feldrain zu belassen und einmal im Jahr zu mähen. (Schnittzeitpunkt Ende Aug. / Anfang Sept.)
2.3. Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 ist als Kronen- / Trauf- / Wurzelschutzbereich als Feldrain zu belassen und einmal im Jahr zu mähen. (Schnittzeitpunkt Ende August / Anfang September)
2.4. Die private Grünfläche Nr. 5 setzt sich aus einer 3-reihigen Heckpflanzung aus einheimischen Gehölzen mit Überhöhen und einem ca. 14m extensiv genutzten Wiesenstreifen zusammen. (Summe = 20 m)
Es sind 6 Stiel-Eichen (Quercus robur) oder Spitzahorn (acer platanoides) als Hochstamm, 3 x v. mit Stammumfang 16-18 cm, als Überhöhen zu integrieren.
Auf Leitungen sind keine Bäume zu setzen. Es ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.
2.5. Die Ende an der Kreuzung Örtlicher Straße / Erschließungsstraße A ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18520 vor Beschädigungen im Wurzel- und Kronenbereich zu schützen.
3. Gestaltung gemäß Paragr. 9 (4) BauGB i.V.m. Paragr. 86 BauO M-V
- örtliche Bauvorschrift über Gestaltung -
3.1. Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad auszuführen. Die Dachdeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.
3.2. Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.
3.3. In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Stahlschutz durch Anpflanzung oder Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
3.4. Oberirdische Gas- und Ölbühnen sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
3.5. Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
3.6. Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zufahrten, Parkflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG
4.1. Für sämtliche Wohnungen innerhalb der Baulöcke 1, 4, 1 und 5 sind Schlaf- und Kinderschlafräume den der Söringstraße abgewandten Seiten (Hinterwand) zuzureichen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:200



Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Hagenow für das Gebiet "Nordische"

M. 1 : 1000 Vorentwurf September 1997

Unterlagen nach § 4 Abs. 1 BauGB