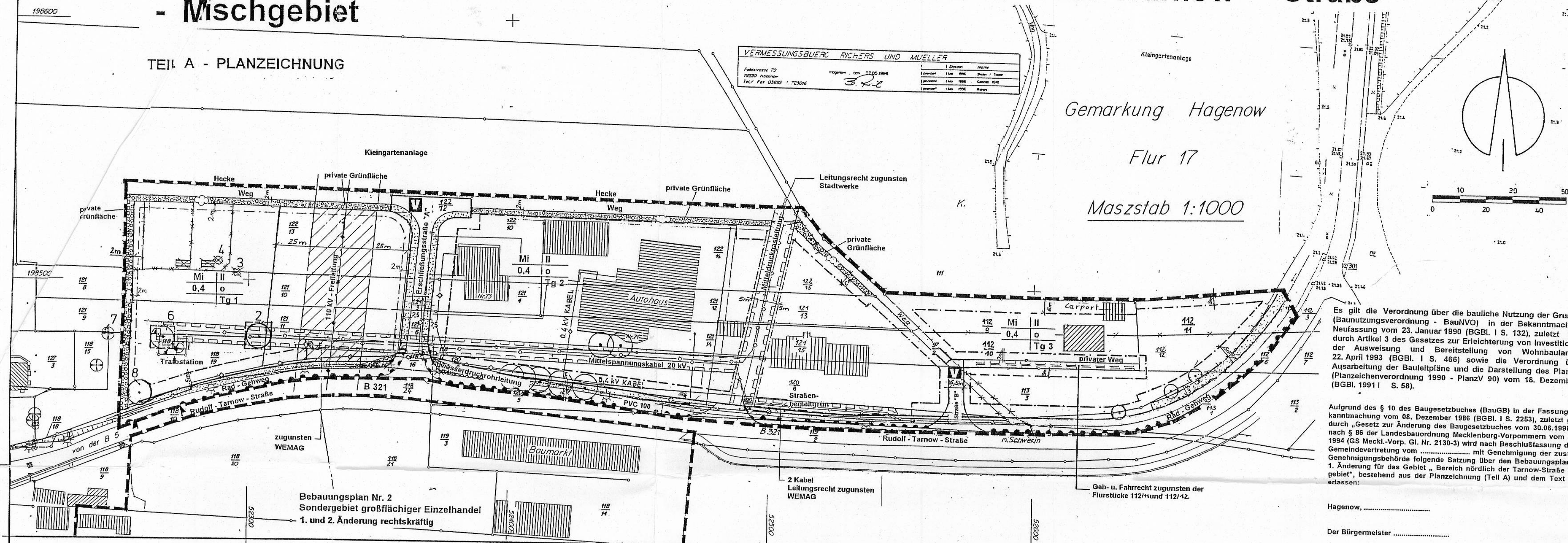


Satzung der Stadt Hagenow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Rudolf - Tarnow - Straße ", für den Bereich nördlich der Tarnow - Straße - Mischgebiet

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.06.1998" sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung für das Gebiet, Bereich nördlich der Tarnow-Straße - Mischgebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hagenow,

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Hagenow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Siegelabdruck Der 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
Hagenow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Hinweise:

- Gemäß Anlagenverordnung VAWS vom 05. Oktober 1993 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL Nr. 753-2-4) ist eine maximale Lagerung von Treibstoff unterirdisch von 10 m³ und oberirdisch von 100 m³ zulässig.
- Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des zuständigen Versorgungsbetriebes möglich.
- Umverlegungen der Mittelspannungskabel sind zu Lasten des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit der WEMAG möglich.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auffälligen Bodenverfärbungen ist der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Der Baubeginn ist mindestens 7 Monate vorher der WEMAG bekanntzugeben. Vor Baubeginn ist eine öffentliche Einweisung mit dem Netzdienstleistungsleiter in Hagenow (Tel. 0385 / 755 1600) erforderlich.
- Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG. Vor der Bauausführung ist eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, erforderlich.
- Die in 2.1. festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind im Bereich des bereits fertiggestellten Ausbaus der Rudolf-Tarnow-Straße 1998 durchzuführen. Gleichzeitig mit dem weiteren Ausbau der Tarnow-Straße (Rad-/Gehweg) ist die Pflanzung innerhalb des Straßenbegleitgrüns fortzusetzen. Die in 2.2. festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind östlich der Erschließungsstraße 1998 durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen westlich der Erschließungsstraße sind spätestens nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die in 2.3. und 2.4. festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-13 BauNVO

Mi Mischgebiet
§ 9 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o Offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSPFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNPLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

private Grünfläche

Straßenrandbegrünung, öffentlich

Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 1 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hagenow.

Hauptversorgungsleitungen:

oberirdisch

unterirdisch

Trafostation

110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

vorhandene Bebauung

vorhandene Straßenbeleuchtung

geplanter Abriss

Nummer Teilgebiet

Bäume entfernen

TEIL B - TEXT

§ 1 Bauliche Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind
- die Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und
- die Ausnahme Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)
nicht zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und der östlichen Seite der Erschließungsstraße „A“ nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der Erschließungsstraßen „A“ und „B“ Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 6,00 m festgesetzt.
- Als Bezugspunkt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhe gilt die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen Sichtbehinderungen über 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, nicht zulässig. Einzelbäume sind zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Kfz-Einzelhandelsbetriebe (Autohäuser) bis max. 1.200 m² Geschossfläche und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 m² Verkaufsraumfläche.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches an der Rudolf-Tarnow-Straße eine Zufahrt mit max. 6,00 m Breite zulässig.

§ 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

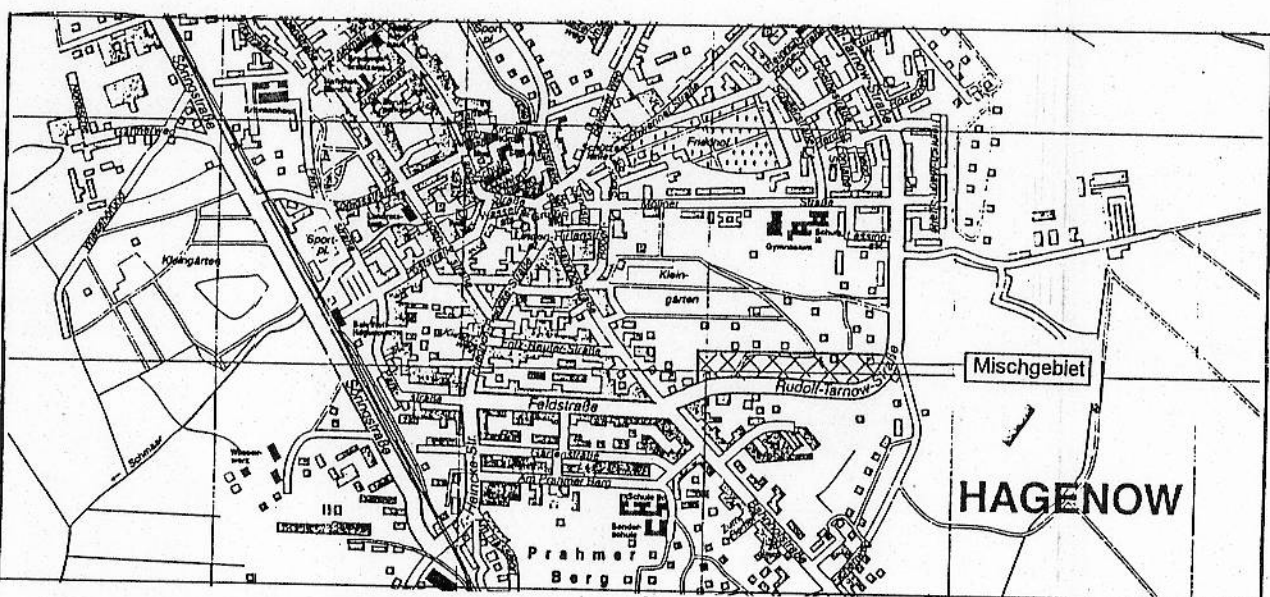
- Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns in einem Abstand von max. 9,00 m 22 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., m. B., 14 - 16 cm STU) zu pflanzen, im Teilgebiet 1 sechs und im Teilgebiet 2 und 3 sechzehn Bäume.
Artenvorschlag:
Birk - Betula pendula
Spitzahorn - Acer platanoides
- An der Erschließungsstraße „A“ sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten auf der östlichen Straßenseite fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Art: Spitzahorn - Acer platanoides (Hochstamm, 3 x v., m. B., STU 14 - 16 cm).
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen sind mit einer einreihigen, 2 m breiten Hecke anzupflanzen.
Artenvorschlag:
verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 30 - 60 cm hoch
Schneeball - Viburnum davidii
Liguster - Ligustrum vulgare
Feuerdorn - Pyracantha coccinea
Sauerdorn - Berberis julianae
Spindelstrauch - Euonymus fortunei
- Auf den Grundstücken des Teilgebietes 3 sind je Grundstück 3 Obstbäume; Hochstamm, ab 7 cm STU zu pflanzen.
- Die Baumscheiben für die in 2.1. und 2.2. festgelegten anzupflanzenden Bäume sind mit 12 m² auszubilden, davon 8 m² als offen und weitere 4 m² in versickerungs- und belüftungsfähigem Material.
- In den Teilgebieten 1 und 3 sind pro vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, Spitzahorn - Acer platanoides (3 x v., STU 14 - 16 cm) zu pflanzen.
- Innerhalb des Teilgebietes 1 sind mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., m. B., 14 - 16 cm STU) zu pflanzen.
Artenvorschlag:
Birk - Betula pendula
Winterlinde - Tilia cordata
Zierkirsche - Prunus serrulata 'Kanzan'
Vogelkirsche - Prunus avium

§ 3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

- Für sämtliche Wohnungen sind Schlaf- und Kinderschlafzimmer den von der Tarnow-Straße abgewandten Seiten (lärmbegünstigt) zuzuordnen.
- Für sämtliche Aufenthaltsräume in Wohnungen sind Fenster in den zur Tarnow-Straße orientierten Gebäudeseiten entsprechend DIN 4109 - Lärmbelastungsstufe III mit einem max. Schalldämmmaß von R_{w, res} = 35 dB, für Büroräume und ähnliches mit einem max. Schalldämmmaß von 30 dB vorzusehen.
- In einem Abstand von 30,00 m von der Mittelachse der Rudolf-Tarnow-Straße sind Wohnungen ausgeschlossen.
- Innerhalb des 25-m-Bereiches beidseitig der Mittelachse der 110-kV-Freileitungen sind Nutzungen ausgeschlossen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

§ 4 Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V - örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengittersteine, Pflaster) herzustellen.
- Oberirdische Behälter für Gas, Treibstoff u.a. sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen.



Unterlagen gemäß § 3 Abs.3 BauGB

Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 2 Rudolf-Tarnow-Straße 3. Änderung Bereich nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße / Mischgebiet

M. 1 : 1 000

Entwurf

September 2000

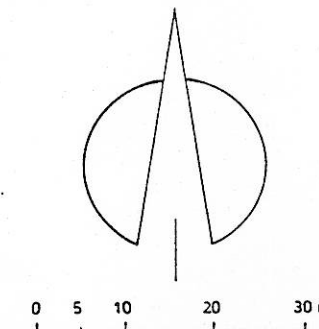
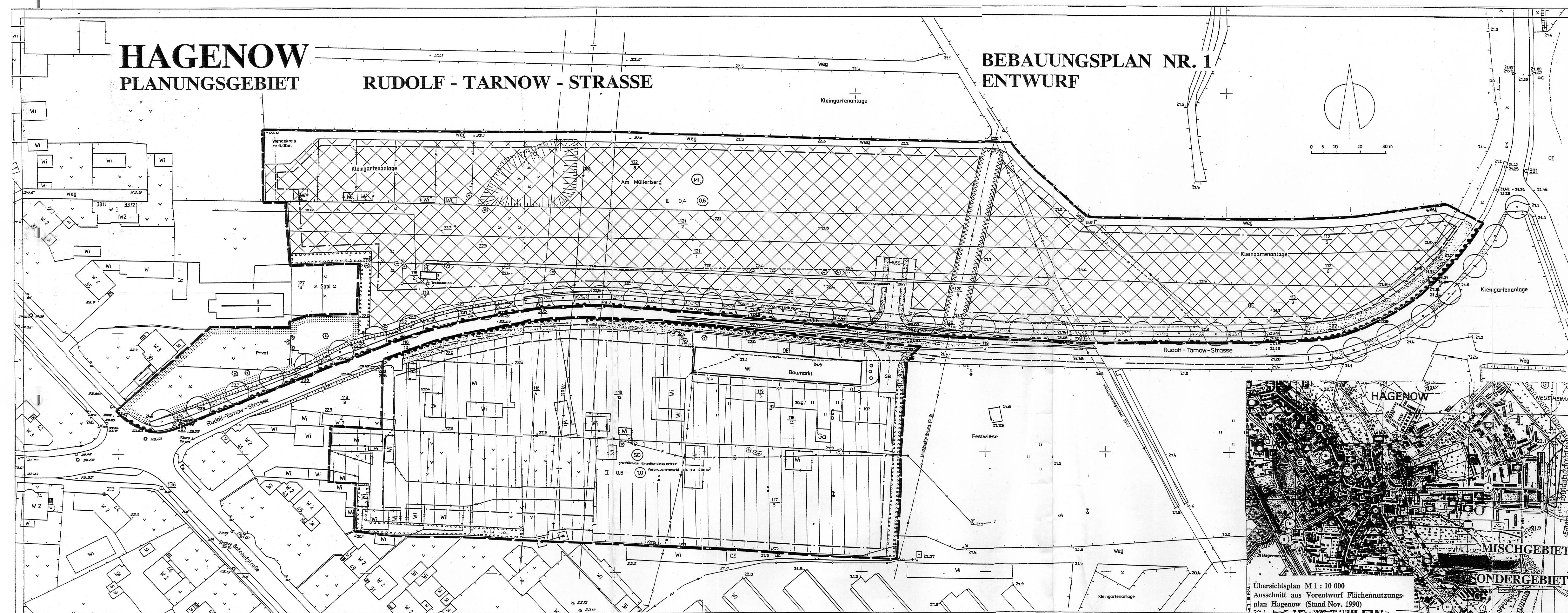
HAGENOW

PLANUNGSGEBIET

RUDOLF - TARNOW - STRASSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

ENTWURF



Übersichtsplan M 1 : 10 000
Ausschnitt aus Vorentwurf Flächennutzungsplan Hagenow (Stand Nov. 1990)

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
Mischgebiet	§ 6 Abs. 1 Bau NVO
Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 u. 3 Bau NVO
0,6	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO
0,8	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO
II	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Bau NVO
Grenze des Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 Bau GB
von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Bau GB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
Straßengrenzungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
Wasserleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB
Mittelspannungskabel 20 KV	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB
110 KV-Freileitung mit Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB
Gas - Mitteldruckleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB
Fernwärmefreileitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB
Bäume erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bau GB
Bäume pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 c Bau GB

Darstellungen mit informellen Charakter

vorhandene Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung
vorhandene Straßenbeleuchtung
zu beseitigende Gebäude und Grundstücksgrenzen

TEIL B : TEXT

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgelegt :

- Für das Misch- und Sondergebiet wird in Anpassung an die Bebauung in der Bahnhofstraße als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m bezogen auf OK Erschließungsstraße festgelegt.
- Die Hauptansicht der Gebäude ist zur Rudolf-Tarnow-Straße hin einzuordnen.
- Die bestehenden Wirtschafts- und Nebengebäude im Bebauungsplan sind abzubauen außer denen, die sich auf dem Grundstück des Baumarktes befinden. Ebenso sind die Kleingärten zu beseitigen.
- Für die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Bepflanzung gilt das Pflanzgebot (§ 176 Bau GB).
- Ist die Erhaltung von Bäumen bei der geplanten Grundstücksgestaltung absolut nicht möglich, ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b Bau GB in diesem Fall nicht bindend.
- Jeder Antragsteller hat ein Begrünungskonzept vorzulegen.
- Für die baulichen Anlagen, die einen Zu- und Abgangverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, muß der Bauherr Einsteigplätze (Parkplätze) in ausreichender Anzahl errichten.
- Die Anfahrsmöglichkeit der im Norden an das Mischgebiet angrenzenden Kleingärten ist bei der inneren Erschließung des Mischgebietes zu ermöglichen.
- Die Einfahrt westlich des Baumarktes in das Sondergebiet ist nur für rechtsabblenden Lieferverkehr gestattet.
- Über eine Umverlegung bzw. Berücksichtigung der das Mischgebiet querenden Mittelspannungskabel ist zwischen Baumarkt und WEMAG entsprechend der geplanten Bebauung der Grundstücke zu entscheiden.
- Die baukörperliche Einordnung im Sondergebiet hat so zu erfolgen, daß die Anlieferzone, der Anlieferverkehr, die notwendigen Einsteigplätze sowie der Kunden- und Abgangverkehr nicht zu den Grundstücken mit Wohnbebauung der Bahnhofstraße angrenzt. Die geplanten Baukörper sind so einzuordnen, daß sie als Abschirmung für die vorder genannten Immissionsquellen gegenüber der Wohnbebauung der Bahnhofstraße wirksam werden.

S & D STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH I.G. Schwerin

Hersteller	VEB
Geodäsie und Kartographie Schwerin	
Produktionsbereich	51
Hergestellt nach VGL 26711/01/02/03 (Ausgabe 4.80)	
Grundtyp	3
Bezugsdatum	gemessen in Januar 1991
Lege	10204/103 geprüft Krahne
Heft	Nr. 16 ergänzt
Legt	L1 Schwerin, den 1991
Gst	2759

Ergänzungsvermessung und Vermessung der Katastergrenzen im Februar 1991 durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J. Gudat Pappelgrund 6 Schwerin 2759