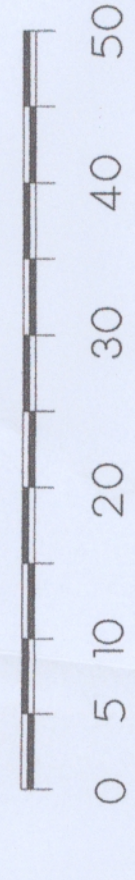


"WOHNSIEDLUNG - AM PRAHMER BERG"

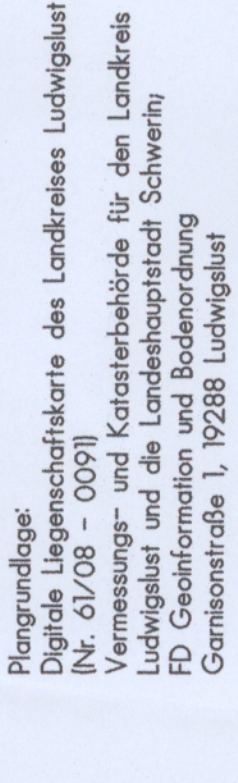
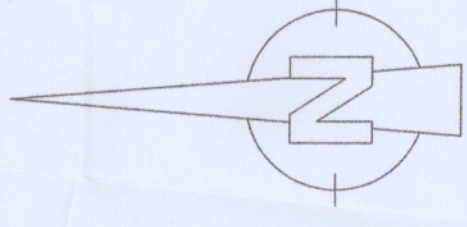
Teil A - Planzeichnung

Gemarkung: Hagenow - Flur 19

Flurstücke: 1/1; 2/3; 4/2; 4/3; 7/2; 12/6; 12/10; 12/11; 13/6; 13/7



MASZTAB 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(entspr. Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90)

I. Festsetzungen

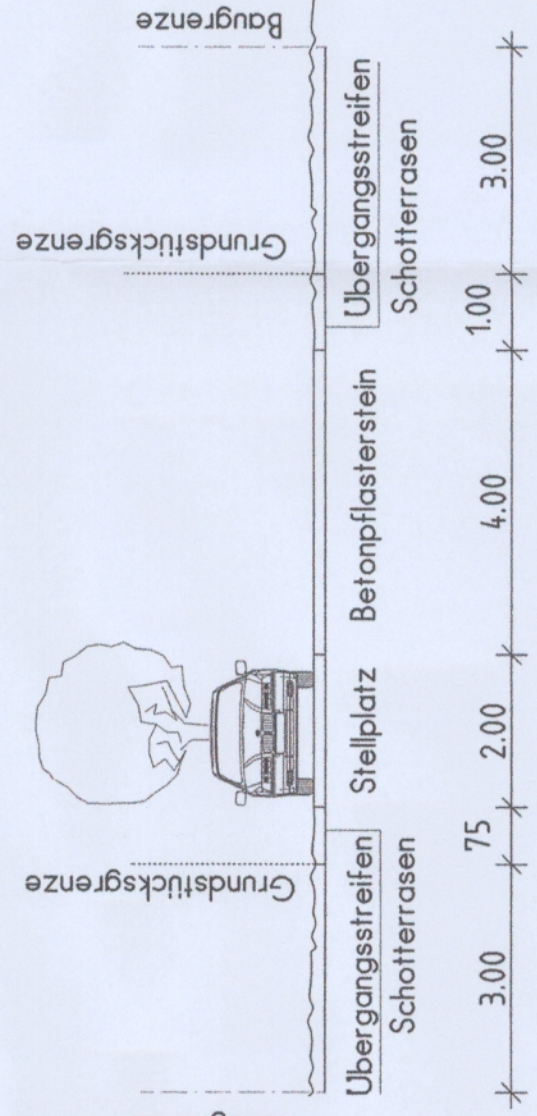
- | | | | | |
|--|---|---|---|--|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
[§§ II N.1 BaugB, §§ III-IV BauNVO] | <p>Allgemeine Wohngebiete
(§4 BauNVO)</p> <p>WA</p> | <p>Zahl der Vollgeschosse des Höchstmaß
Grundsätzlicher GRZ</p> <p>0,35</p> | <p>monotone Traufhöhe (Baugrubhöhe siehe Teil 8 II)
Traufhöhe (TH) = äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante</p> <p>TH 4,50m</p> | <p>monotone Fronthöhe (Baugrubhöhe siehe Teil 8 II)
Fronthöhe (FH) = äußerer Schnittpunkt der beiden Dachkanten in der Ebene der Dachkante</p> <p>FH 9,00m</p> |
| 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
[§§ II N.1 BaugB, §16 BauNVO] | | <p>II</p> | | |
| 3. BAUWEISE BAULICHE BAUGRÜNZEN
[§§ II N.2 BaugB, §§ 22 u. 23 BauNVO] | | | | |

- [illegible]



PRÄAMBEL

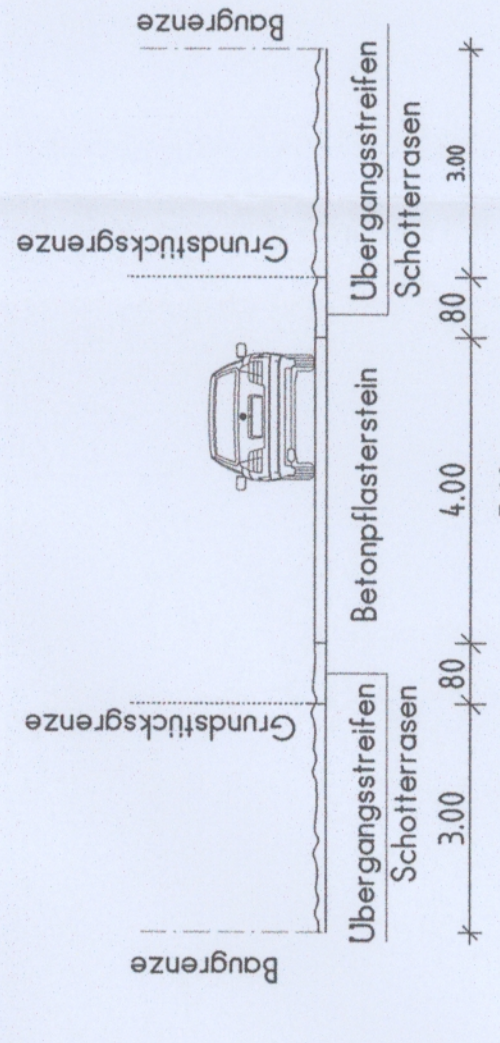
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006



Schnitt A - A Privatstrasse

[illegible]

Schnitt B - B Privatstrasse



Entsprechend des Bumschutzkompensationsgesetzes vom 15.10.2007 für Mecklenburg-Vorpommern sind für die zur Fällung vorgesehenen Bäume im Straßenrand der Städte „Am Prahmer Berg“ 6 einheimische standortgerechte Laubbäume (Linden) mit einer Stammumfang von 10-18cm neu anzupflanzen. Die Neuanpflanzung ist in der Straße „Am Prahmer Berg“ an dem Standort der gefällten Bäume vorzunehmen. Gemäß Schreiben des Fachdienstes Naturschutz vom 25.10.2007 stehen die o.g. Bäume auf dem Flurstück 99/1, Flur 19, Gemarkung Hagenow. Eigentümer der Straße und damit auch der Bäume ist die Stadt Hagenow.

TEIL B - TEXT, SATZUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | 11 | Art der baulichen Nutzung (§9 (II Nr.1) BauGB) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|----|----|--------|----|----|---------|----|----|--------|----|----|--|
| 11.1 | In dem in Plangliedbereich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden von der Zulassung gemäß §4 I v.m. §3 (5) und (6) BauWO <ul style="list-style-type: none"> - Schenk- und Spaiswirtschaften - Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke - Betriebe des Betriebsgewerbes - Anlagen für Verwendungen - Gewerbebetriebe - Tankstellen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.2 | Schallminderungs- und Lärmschutzmaßnahmen (bawV) <p>Folgende Maßnahmen sind für Aufbauten, die darin innerhalb des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet) nicht überschritten werden:</p> <p>tags 55dB (A)</p> <p>nachts 45dB (A) bzw. 40dB (A)</p> <p>bei Lärmschutzmaßnahmen Gewerbe- und Freizeitanlagen, Kesselanlagen, Gaststätten und sonstigen Anlagen, die tags um mehr als 30dB (A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.</p> <p>Durch Straßenverkehrslärm werden die um Richtwerte teilweise überschritten.</p> <p>Auf der Grundlage der in Plangliedbereich dargestellten Lärmprognose (L80 - I - IV) nach DIN 4109 und passiver (akustischer) Schallschutzmaßnahmen in den Gebäuden nach DIN 4109 Nr. 5 zu planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Kinderzimmer u.) auf der - Änderung der Fenster schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäuseite - Schutzbedürftige Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäuseite verfügen, und die L80 I mit schallschutzmaßnahmen versehen werden müssen, sind nach DIN 4109 Tab. 8 für das gesamte Außenbauteil zu gewährleisten. - Änderung von Freizeitanlagen (Terrassen, Balkone, ...) ab L80 II auf der lärmabgewandten Gebäuseite - Beseitigung der Lärmbelastung von Außenbauteilen (DN 4109 Tab.8): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmprognosebereich (L80)</th> <th>erf. R' w des Außenbauteils in (dB)</th> <th>erf. Aufwandskategorie in Wohnungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L80 I</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>L80 II</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>L80 III</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>L80 IV</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table> | Lärmprognosebereich (L80) | erf. R' w des Außenbauteils in (dB) | erf. Aufwandskategorie in Wohnungen | L80 I | 30 | 30 | L80 II | 30 | 30 | L80 III | 35 | 35 | L80 IV | 40 | 40 | |
| Lärmprognosebereich (L80) | erf. R' w des Außenbauteils in (dB) | erf. Aufwandskategorie in Wohnungen | | | | | | | | | | | | | | | |
| L80 I | 30 | 30 | | | | | | | | | | | | | | | |
| L80 II | 30 | 30 | | | | | | | | | | | | | | | |
| L80 III | 35 | 35 | | | | | | | | | | | | | | | |
| L80 IV | 40 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Maß der baulichen Nutzung (§9 (II Nr.1) BauGB) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.1 | Höhenlage baulicher Anlagen (§9 (3) BauGB) <p>DN BauWO IV mit §9 (3) BauGB</p> <p>Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten max. 0,50m über der Bezugshöhe liegen.</p> <p>Die Traufhöhe in den Baugebieten WA1 und WA2 darf max. 4,00m über der Bezugshöhe liegen.</p> <p>Die Freifläche darf in den Baugebieten max. 9,00m über der Bezugshöhe liegen.</p> <p>In WA3 beträgt die max. zulässige Außenwandhöhe 7,00m.</p> <p>Wandhöhe - ist das Abstandsmaß von dem definierten dem Referenzpunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand-Außenseite mit der Dachkante oder bis zum oberen Schnittpunkt der Wand-Giebel mit der Dachkante, wenn die Wand-Giebelhöhe größer ist als die Wand-Außenseitehöhe.</p> <p>Abstand - ist das Abstandsmaß zwischen der Außenwand der baulichen Anlage (loc in Grundrissdarstellung) der nächstgelegenen öffentlichen Straße.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.2 | Die Geschosshöhe wird mit 2,10m festgeschrieben, das Höchstmaß festgesetzt. <p>Die Geschosshöhe in den Baugebieten WA1 und WA2 darf max. 2,10m über der Bezugshöhe der Geländeoberfläche ausgebauten Dachgeschosses zulässig.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.3 | In dem gesamten Plangebiet sind ausschließlich für stehende Einzelgebäude mit nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten zulässig. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.4 | Zur Sicherung der städtebaulichen Begrenzung des Straßenraumes sind in den Baugebieten WA1 und WA2 Baufreien für die Hauptgebäude festgesetzt. <p>Im Bereich zwischen der baulichen und den städtebaulichen Grundriss- und Höhenbegrenzung (§4, §14 BauWO) zulässig. Diese haben als Mindestabstand zur städtebaulichen Grundrissbegrenzung eine Abstandsweite von 4,00m zu enthalten. In WA1 jedoch maximal 6,00m bis zur Friedrich-Hencke-Straße, Garagen und Nebengebäude (§14, §14 BauWO) und in WA1 in massiver Bauweise entlang der Friedrich-Hencke-Straße zu errichten.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

II. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 21.** Einliegetriebel
Die auf der Stützgeise des Bauglobles WA3 vorhandene Brite ist zu ersetzen.
- 22.** Plafzgebote
In den 150m Erleuchtungsradien sind gemäß Naturschutzregelung von 25.02.2007 insgesamt mit 4. einheimische standortgerechte Laubbäume mittelgroßer Baumhöhekapazität (Baumstammumfang 16-18cm, hochstämmig) zu pflanzen. Die unbebauten Wohnplatzflächen sind gänzlich mit und mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
- 23.** Wege- und Zufahrtsschläben auf den Grundsteinen sowie Stellplätze in den Privatgrundstücken mit wasserundurchlässigen Materialien versiegeln/versiegeln auszufüllen.
- III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36 BauO M-V Offizielle Bauvorschrift)
- 31.** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 31.1** Fassadengestaltung
Als Hauptmaterial für die Außenfassaden sind Schotterwerk und Putz zu verwenden. Die Fassade hat nach Süden hin einen hellen Farbton. Die Fassade der Gebäude ist gegen das Straßenbild in gedachten Fernabständen in Ziegelrot, braunlich bis beige auszuführen. Hellzeugsgrün [HW]: < 80
- 32.** Dachgestaltung
- 32.1** Als Dachdeckung der Dachhaupflächen sind zulässig:
Satteldach und Krüppelschalldach mit 40° – 48° Dachneigung in den Baugloblen WAI und WA2
- 32.2** Als Farbe der Dachdeckung sind zugehörige Farbliste und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.
Als Material für die Dachbedeckung der Hausgebäude wird festgesetzt:
In den Baugloblen WAI und WA2 sind Tondachziegel und Belosolondachziegel zulässig
- 32.3** Dachausbauelemente in den Baugloblen WAI und WA2 dürfen insgesamt in ihrer Breite 1/3 der Traufbreite des dazugehörigen Daches nicht überschreiten.
- 32.4** Dachaufbauten und Dachgauben, Dachlichtfenster, Antennen und Solaranlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind und von der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar sichtbar sind.
- 33.** Einfriedungen
Die maximale Höhe nicht transparenter Einfriedungen privater Grundstückflächen zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80m. Das gilt auch für die Einfriedungen der Hofeingänge der privaten Einzelhäuser. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,50m von der Grundstücksgrenze entfernt anzulegen.

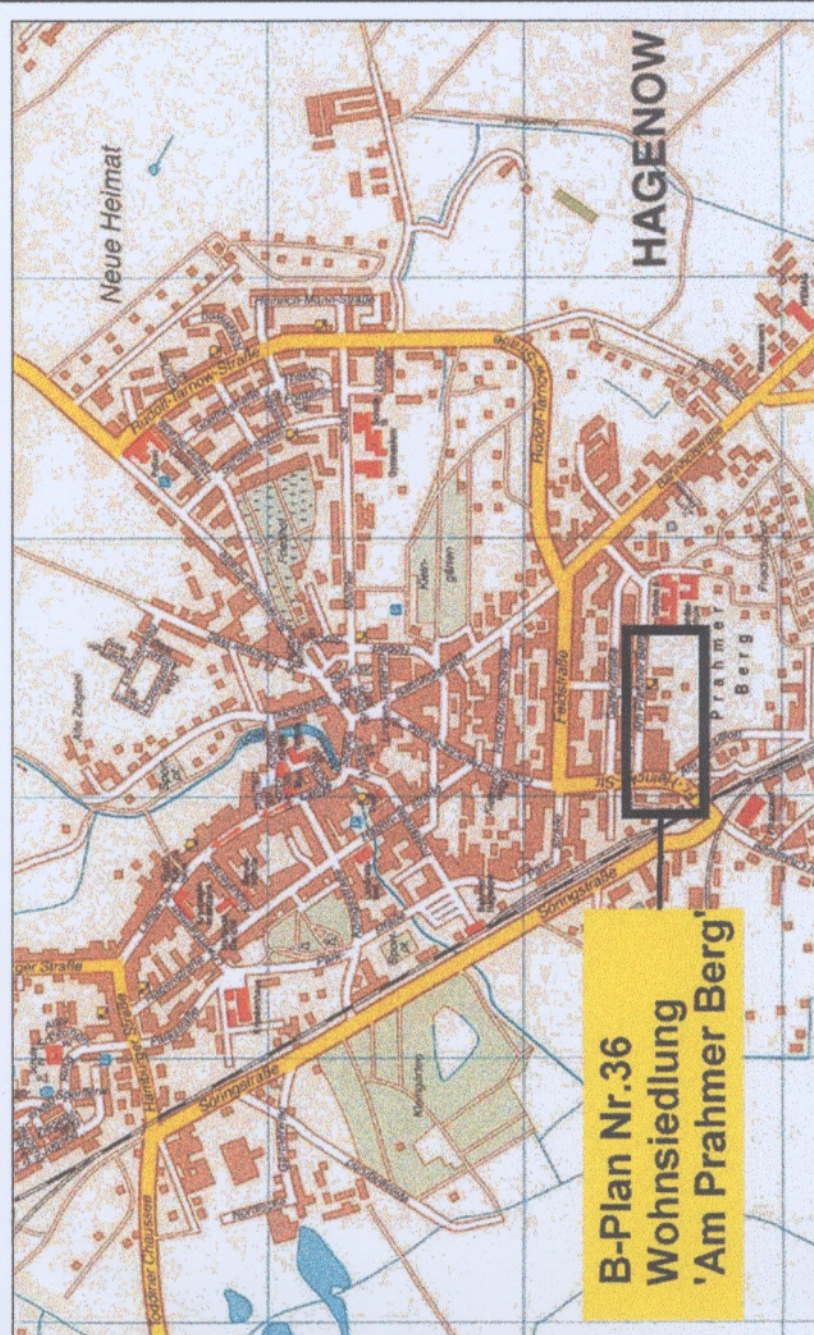
IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 4.1. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser Satzung verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- [illegible]

Übersichtsplan



Index C	Ergänzendes Verfahren nach §21(4) BauGB bzgl. Schallschutz	Februar 2010
Index B	Ergänzung Hinweis "Naturschutz" des LK LWL	02.09.08
Index A	Ergänzung/Änderung nach Stadtvertreterabstimmung v. 13.03.08	11.04.08

Stadt Hagenow

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 36 der Sta-

Maßstab	1 : 500	Plan - Nr.	1 C
---------	---------	------------	-----