

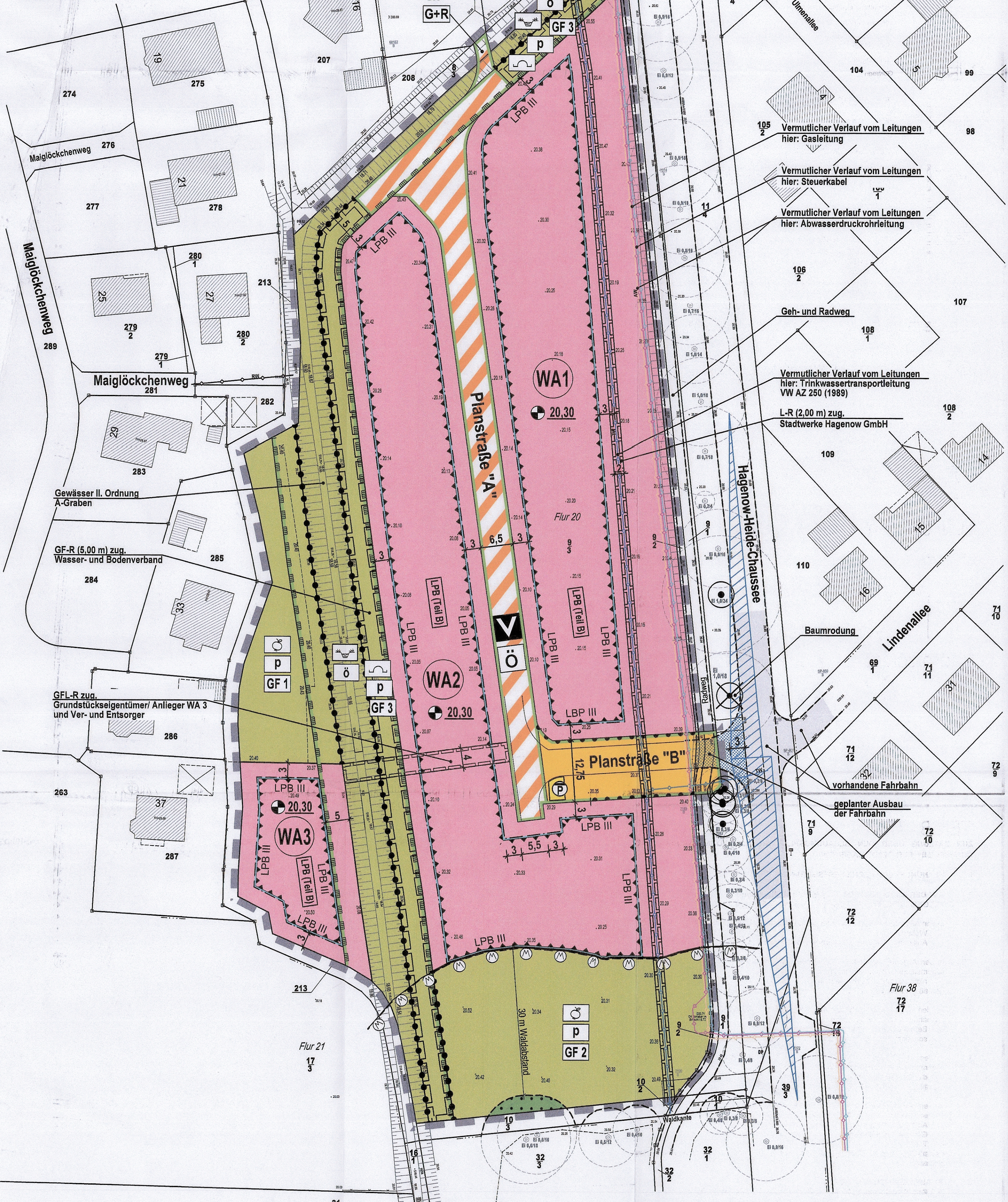
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-CHAUSSEE II" DER STADT HAGENOW

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3769).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 50) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

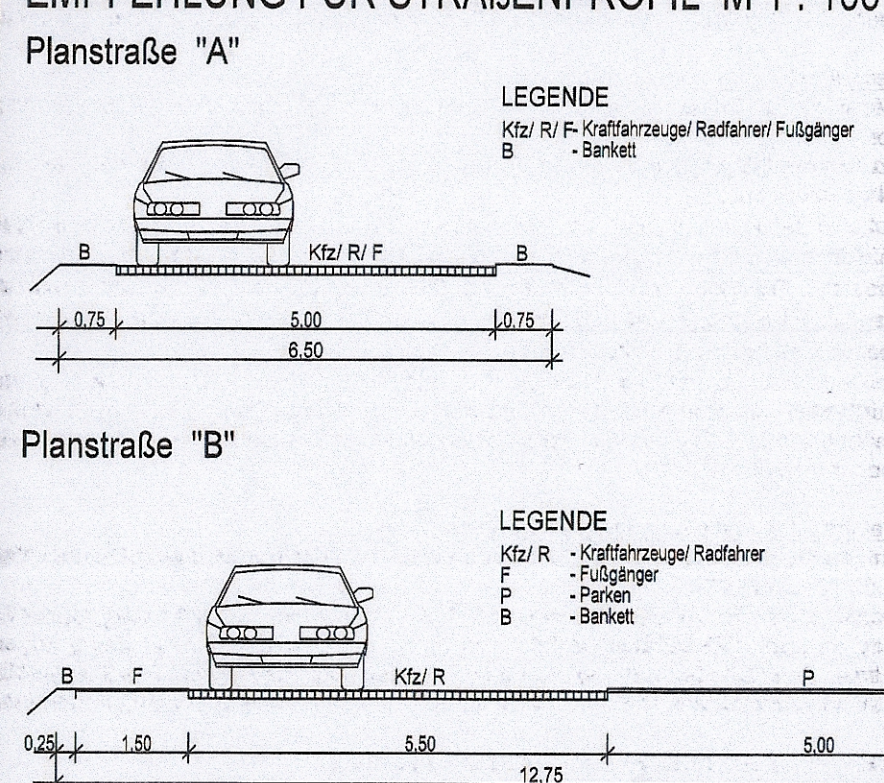
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet gen. § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	1
GRZ	0,4
Bauweise	max. Traufhöhe max. FH 4,60 m max. Firsthöhe max. FH 9,00 m Dachneigung DN 30° - 45° Dachform SD, KWD unterer Bezugspunkt: 20,30 m ü HN



Vermesser: VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (öbV)
Quotierung: 17.19953 Schwen
Tel.: 03 85 / 76110-0 Fax 03 85 / 76111-10
info@vermessung-gudat.de
Datum: 28.08.2017 (Mail VUS-Planung GmbH & Co. KG, Hamburg)
Aufnahme: Legation (September 2015)
Dateiname: HGN_842.dwg
Lagebezug: GGN-Krüger-Koordinaten System 542/83
Höhenbezug: HN76

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL M 1 : 100



PLANZEICHNUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsflaggen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG Par. 4 BauNVO
MA	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,4, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über EG-Rohfußboden Firsthöhe, als Höchstmaß über EG-Rohfußboden unterer Bezugspunkt: hier: 20,30 m ü HN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG Par. 16 bis 21a BauNVO
WA1	BAUWEISE, BAUGRENZEN offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG Par. 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSSCHLAGEN	Strassenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrrichtungen Strassenverkehrsfläche - öffentlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen Mischverkehrsfläche - öffentlich Geh- und Radweg - öffentlich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG Par. 9 Abs. 8 BauBG
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNG	Flächen für Ver- und Entwässerung Abwasserempfang	Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG Par. 9 Abs. 8 BauBG
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN	Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen (TWW=Trinkwasser, AWW=Abwasser, RW=Regenwasser)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG Par. 9 Abs. 8 BauBG
GRÜNLÄCHEN	Grünfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche Zweckbestimmung: Gartenland Schutzgrün Grün	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG
FLÄCHEN FÜR WALD	Flächen für Wald	Par. 9 Abs. 1 Nr. 18a BauBG
SONSTIGE PLANZEICHEN	Umsetzung der Flächen für besondere Anlagen und Vor- richtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe Teil B Text des Planzeichnungs- und BauNutzungsverordnungs- Gesetzes) Mit Leitungszeichen zu belastende Flächen Mit Geh- und Radwegen zu belastende Flächen Mit Geh- und Radwegen zu belastende Flächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelände, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Hagenow	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG Par. 9 Abs. 8 BauBG Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO Par. 9 Abs. 7 BauBG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flutbedeckungszone, Flutbedeckungsummer	vorhandener sonstiger Baum / Hecke	vorhandener Zaun / Böschung	vorhandener Schacht	Höhenangabe in Meter über HN76	Bemessung in Metern
Kennzeichnungen des WA-Gebietes mit lfd. Nr.	Kennzeichnungen der Grünfläche mit lfd. Nr.	Künftig endende Darstellungen, z.B. Baum			

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gewässerandrang, Gewässer I. Ordnung, A-Graben	Par. 9 Abs. 3 BauNVO
Anfahrtschwellen (Stoßbreiten bei 50 km/h)	Par. 9 Abs. 3 BauNVO
Waldbestand (30m)	Par. 9 Abs. 8 BauNVO
vorhandene Fahrbahn / geplanter Ausbau der Fahrbahn	Par. 9 Abs. 8 BauNVO

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 30° - 45° SD, KWD	Dachneigung (DN) zwischen 30° - 45° SD-Schneefall, KWD-Koppelschneefall
-------------------------	--

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-CHAUSSEE II“ DER STADT HAGENOW

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)****ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 2 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude;
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
 - nicht störende Handwerksbetriebe;
 - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden;
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 können nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungswesens;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig;
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltungen;
 - Gartenbaubetriebe und -betriebe;
 - gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen;
 - MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 16 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauBG)**
 - Grundflächenzahl**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximale zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschränkten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Der festgesetzte Erdschossfußboden (Rohfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdschossfußboden (Rohfußboden) und dem Scheitelpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und einschüssigen sowie für Nebengebäude und Krippenbauten bei Hauptgebäuden. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,60 m über dem Erdschossfußboden (Rohfußboden) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdschossfußboden (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdschossfußboden (Rohfußboden) festgesetzt.
 - Höhenlage - Festsetzung der unteren Bezugspunkte**
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkte 20,30 m ü HN 76.
Die konstruktive Sohlehöhe darf maximal 0,50 m über den unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sohlehöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdschossfußbodenoberkante (Rohfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sohlehöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdschossfußboden (Rohfußboden) und auflaufendem Mauerwerk.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22, § 23 BauNVO)**
 - Es gilt die offene Bauweise.

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - In den Baugelieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der baulichen Baugrenze an der Hagenow-Heide-Chaussee aus geringfügigen Ausmaß zulässig.
 - GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZ UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 6 BauNVO)**
 - In den Baugelieten WA 1 und WA 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen öffentlicher Baugrenze und Grenze des Flutungsgebietes der Hagenow-Heide-Chaussee zulässig.
 - Im Baugeliet WA 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Zäunungen innerhalb des Gewässerandrangsbereiches zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenbegleitender Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingetragene Standorte für Autabehälter und zwischen straßenbegleitender Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzurichten.
 - Kleinfahrtenflächen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.
 - ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**
 - Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt.
 - GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)**
 - Innere der privaten Grünfläche GF 1 mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,00 m nur außerhalb des Gewässerandrangsbereiches zulässig. Auffüllungen, Abgraben und Ablagerungen (z.B. Kompost), Anpflanzungen sowie das Einrichten von Zäunen sind nur außerhalb des Gewässerandrangsbereiches zulässig.
 - Innere der privaten Grünfläche GF 2 mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - Die private Grünfläche GF 3 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als Rasenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche GF 3 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Zäunungen, Auffüllungen, Abgraben und Ablagerungen (z.B. Kompost) sowie Anpflanzungen zulässig.
 - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
 - Einführung, Verfüllungen und Flächen für PKW-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken sind in wasserrechtlichen Aufbauten herzustellen.
 - Gering verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der DWA A 136 auf den Grundstücken zu versickern.
 - BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)**
 - Innere der vorgesehenen Baugrenzen ist der Lärmpegelbereich LPB III für das Erdgeschoss und das Obergeschoss zu berücksichtigen.
 - Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109¹, Tab. 8 - Auszug).
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmspiegel | Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches | Bürofläche und ähnliches |
|------------------|-------------------------------|--|--------------------------|
| | dB(A) | dB(A) | dB(A) |
| I | 55 bis 60 | 30 | 30 |
| II | 55 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 55 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 65 bis 70 | 40 | 35 |
- Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109¹ sind zu beachten.
- Die Schlaf- und Räume mit ähnlicher Nutzung sind als Lärmpegelbereich LPB III auf der der Lärmquelle abgewandten Seite einzurichten oder mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung (R_{wa}) des gesamten Außenbauteiles gewährleisten.
 - Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung (R_{wa}) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.
 - Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109¹ die Einhaltung der innerhalbgeplante nachgewiesen werden kann.
 - Innere der festgesetzten Fläche der Betriebs von Kälteanlagen, Kühlgeräten, Lüftungseinrichtungen und Luft-Wasser-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:
- | Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A) | 35 | 38 | 40 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|----|
| Abstand in m | 0,1 | 0,5 | 0,8 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,8 | 10,9 | |
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 8 BauNVO-MV)**
 - ANFORDERUNGEN AN DIE ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
 - DACHER**
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind für die Hauptbedeutung symmetrische Satteldächer und Krüppeldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit Herabhangen in roten bis roten-braunen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3018, 3022, 6004, 6011, 6012, 6015, 6016, 6023 und ihren roten bis roten-braunen Zwischenstufen sowie im dunkelgrünen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7028, 7029 und 7022 und ihren grünen bis dunkelgrünen Zwischenstufen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind ausgeschlossen.
 - Die festgesetzten Dachneigungen und Dachdeckungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten sowie für Nebengebäude und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 müssen Dachaufbauten und -anschlüsse oder Leuchtelemente in den Originalen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Leuchtelemente sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gärten dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Giebelform in jeweils gleicher Ausrichtung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Freileitungen Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexbeschichtung zu verwenden.**
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind ausgeschlossen.
 - AUßENWÄNDE**
 - Die Fassaden der Hauptkörper sind als glatte verputzte Außenwandflächen oder als Verblendenwerkwerk zulässig. Glatte und leuchtende Farben in Anlehnung an die RAL-Farbsystem in der Farbkategorie von Leuchtgelb (RAL 1202), Leuchtorange (RAL 2005), Leuchtrot-Orange (RAL 2007), Leuchtrot (RAL 3004) bis Leuchtrot (RAL 3009) sind unzulässig.
 - Außenwände aus Blockstein (Blocksteinmauern) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Bauteile (zum Beispiel Edelstein, emailierte Elemente einschließlich Fliesen o.ä.), kleinteilige Bauteile als einfarbige Ziegel bei Verblendenwerkwerk.
 - WERBEANLAGEN**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Werbeanlagen unzulässig.
 - GESTALTUNG DER PLATZ FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDRUNGEN (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 BauBG)**
 - ABFALLBEHÄLTER**
 - Innere des Flutungsgebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.
 - VORGÄRTEN**
 - Die Vorgartenbereiche dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Gebäudefront auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.
 - EINFRIEDRUNGEN**
 - Einfriedrungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, zu den Gewässerandrangslinien und zu den Waldflächen als Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt zulässig.
 - Einfriedrungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, zu den Gewässerandrangslinien und zu den Waldflächen als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen mit dem dazugehörigen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der dazugehörige Zaun darf eine Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Einfriedrungen der Grundstücke zu den öffentlichen Parkplätzen und zu den Versorgungsflächen sind als Drahtzaun oder Staketenzaun, auch in Verbindung mit Laubbäumen zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Einfriedrungen der Grundstücke und zu dem vorhandenen Radweg an der Hagenow-Heide-Chaussee sind nur als Drahtzaun oder Staketenzaun zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist mit Zustimmung der Stadtwerke Hagenow GmbH eine einreihige Laubbäume zulässig.
 - Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.
 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 BauBG)**
 - Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauBG-MV sowie nach § 8 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu bestanden von den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauBG-MV abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauBG-MV mit einer Geldbuße gestraft werden.

- Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung richtet sich für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen der Zustimmung verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSO-MV).
- GEWÄSSERANDRANGSTREIFEN**
 - Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserversorgung, der Sicherung des Wasserhaushalts sowie der Vermeidung von Siedlerfällen ein bestimmter Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerandrangstreifen) einzuhalten und von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an dem Gewässer II. Ordnung (A-Graben) ist zu gewährleisten.
- WALDBANDSTAND**
 - Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung haben am 02.03.2017 bis zum 07.04.2017 während der Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Stadtverwaltung Hagenow/Fachbereich II-Bauen und Umwelt, Zimmer N21, öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow, „Hagenower Blätter“ am 23.02.2017 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern der Inhalt nicht kammt und nicht hatte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und das Aufheben des Bebauungsplanes nach § 13a BauBG erfolgt und von einer Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauBG abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
- HINWEISE**
 - BODENSCHUTZ**
 - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich auf zuständige unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsgestellten.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Grundstückseigentümer in der Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte, Kreise, Mischbehörden, Kreisverwaltungsbehörden oder ähnlichen Einrichtungen auf dem Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsgestellten.
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altlasten (historische (historische) gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Altlastenbeseitiger bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverunreinigung genutzt werden.
Bei allen Maßnahmen sind Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verunreinigung, unzulässige Verunreinigung oder Verunreinigung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorgerufen können, vermieden werden.
Soweit in den Rahmen von Baumaßnahmen Überschaubarkeiten entstehen bzw. Bodennaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen zu treffen. Die standorttypischen Eigenschaften sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchG sind zu beachten.
 - ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**
 - Stellen während der Erdbauarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Altlastenbeseitiger nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte) Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet und geordnete Abfallentsorgung einschließlich der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.
Innere Recyclingmaterialien sind im Bereich der Befestigung von Verkehrswegen, in der LAGA² zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf Verkehrswegen, in der LAGA² zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf Verkehrswegen, in der LAGA² zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf Verkehrswegen, in der LAGA² zu beachten.
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
 - Für Grundwasserbetrobungen ist eine wissenschaftliche Erlaubnis erforderlich.
Für die Versorgung der Allgemeinheit mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löscheschweren- und Gesteinsbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
- MÜLLTONTENFUND**
 - Mülltonnenfund sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauswertung) für das Plangebiet sind gegebenenfalls beim Mülltonnenfund des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Engel-Straße 6, 18001 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.zentraler-koordinator.de unter „Mülltonnenfund“ befindet sich das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
- HINWEISE ZU VERSORGENDELEITUNGEN**
 - Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverteilt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitstechniken einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Aufnahmeplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**
 - Mittelebenen- und Vermessungsmaßnahmen**
Bürger
Der Schritt von Gehzeiten darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist ein Antragstellung ein genehmigter Nachweis zu führen, dass keine besondere geschützte Tierarten rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.zentraler-koordinator.de unter „Mülltonnenfund“ befindet sich das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollen Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erreichungshöhe möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen, alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
Amphibien und Reptilien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass störende Baumaßnahmen vermieden werden bzw. die Graben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereinkriechende Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
 - EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**
Bürger
Als Ausgleich für die Reduzierung der gemäß § 19 BNatSchG-MV geschützten Eiche werden außerhalb des Plangebietes drei Ausgleichsflächen innerhalb der Baugrenze an der LVA Hagenow-Heide-Chaussee als Lückenauffüllung umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Grundstücke, auf denen die Anpflanzungen umgesetzt werden, sind im Eigentum des Bundeslandes M-V, das durch den Straßenbaubetrieb Schwerin vertreten wird. Die Standorte wurden am 02.03.2018 durch die Straßenmeisterei Hagenow festgelegt. Für die Anpflanzungen sollen Stieleiche (Quercus robur) verwendet werden. Die Eichen und in der Qualität einem verpflanzten Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens fünfjährige Anwachsfrist zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenverlust ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.
Der Genehmigungsbereich gemäß § 18.2018, mit Nebenbestimmungen, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, ist zu berücksichtigen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 8 BauNVO-MV)**
 - ANFORDERUNGEN AN DIE ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
 - DACHER**
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind für die Hauptbedeutung symmetrische Satteldächer und Krüppeldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit Herabhangen in roten bis roten-braunen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3018, 3022, 6004, 6011, 6012, 6015, 6016, 6023 und ihren roten bis roten-braunen Zwischenstufen sowie im dunkelgrünen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7028, 7029 und 7022 und ihren grünen bis dunkelgrünen Zwischenstufen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind ausgeschlossen.
 - Die festgesetzten Dachneigungen und Dachdeckungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten sowie für Nebengebäude und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
 - Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 müssen Dachaufbauten und -anschlüsse oder Leuchtelemente in den Originalen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Leuchtelemente sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gärten dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Giebelform in jeweils gleicher Ausrichtung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Freileitungen Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexbeschichtung zu verwenden.**
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind ausgeschlossen.
 - AUßENWÄNDE**
 - Die Fassaden der Hauptkörper sind als glatte verputzte Außenwandflächen oder als Verblendenwerkwerk zulässig. Glatte und leuchtende Farben in Anlehnung an die RAL-Farbsystem in der Farbkategorie von Leuchtgelb (RAL 1202), Leuchtorange (RAL 2005), Leuchtrot-Orange (RAL 2007), Leuchtrot (RAL 3004) bis Leuchtrot (RAL 3009) sind unzulässig.
 - Außenwände aus Blockstein (Blocksteinmauern) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Bauteile (zum Beispiel Edelstein, emailierte Elemente einschließlich Fliesen o.ä.), kleinteilige Bauteile als einfarbige Ziegel bei Verblendenwerkwerk.
 - WERBEANLAGEN**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Werbeanlagen unzulässig.
 - GESTALTUNG DER PLATZ FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDRUNGEN (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 BauBG)**
 - ABFALLBEHÄLTER**
 - Innere des Flutungsgebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.
 - VORGÄRTEN**
 - Die Vorgartenbereiche dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Gebäudefront auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.
 - EINFRIEDRUNGEN**
 - Einfriedrungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, zu den Gewässerandrangslinien und zu den Waldflächen als Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt zulässig.
 - Einfriedrungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, zu den Gewässerandrangslinien und zu den Waldflächen als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen mit dem dazugehörigen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der dazugehörige Zaun darf eine Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Einfriedrungen der Grundstücke zu den öffentlichen Parkplätzen und zu den Versorgungsflächen sind als Drahtzaun oder Staketenzaun, auch in Verbindung mit Laubbäumen zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Einfriedrungen der Grundstücke und zu dem vorhandenen Radweg an der Hagenow-Heide-Chaussee sind nur als Drahtzaun oder Staketenzaun zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist mit Zustimmung der Stadtwerke Hagenow GmbH eine einreihige Laubbäume zulässig.
 - Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.
 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 BauBG)**
 - Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauBG-MV sowie nach § 8 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu bestanden von den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauBG-MV abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauBG-MV mit einer Geldbuße gestraft werden.

Abb. 1: Standorte der 3 Ausgleichsflächen, Karte (Ausschnitt) vom Ingenieurbüro Leirich am 08.03.2018 zur Verfügung gestellt.

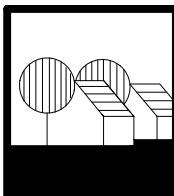
¹ Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann in der Stadtverwaltung Hagenow, 18200 Hagenow, Fachbereich II-Bauen und Umwelt, Lange Straße 25-32, eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

² Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln (LAGA, Stand 05.11.2004)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 02.02.2017. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow, „Hagenower Blätter“ am 23.02.2017 erfolgt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-CHAUSSEE II" DER STADT HAGENOW



Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

2. ERNEUTER ENTWURF

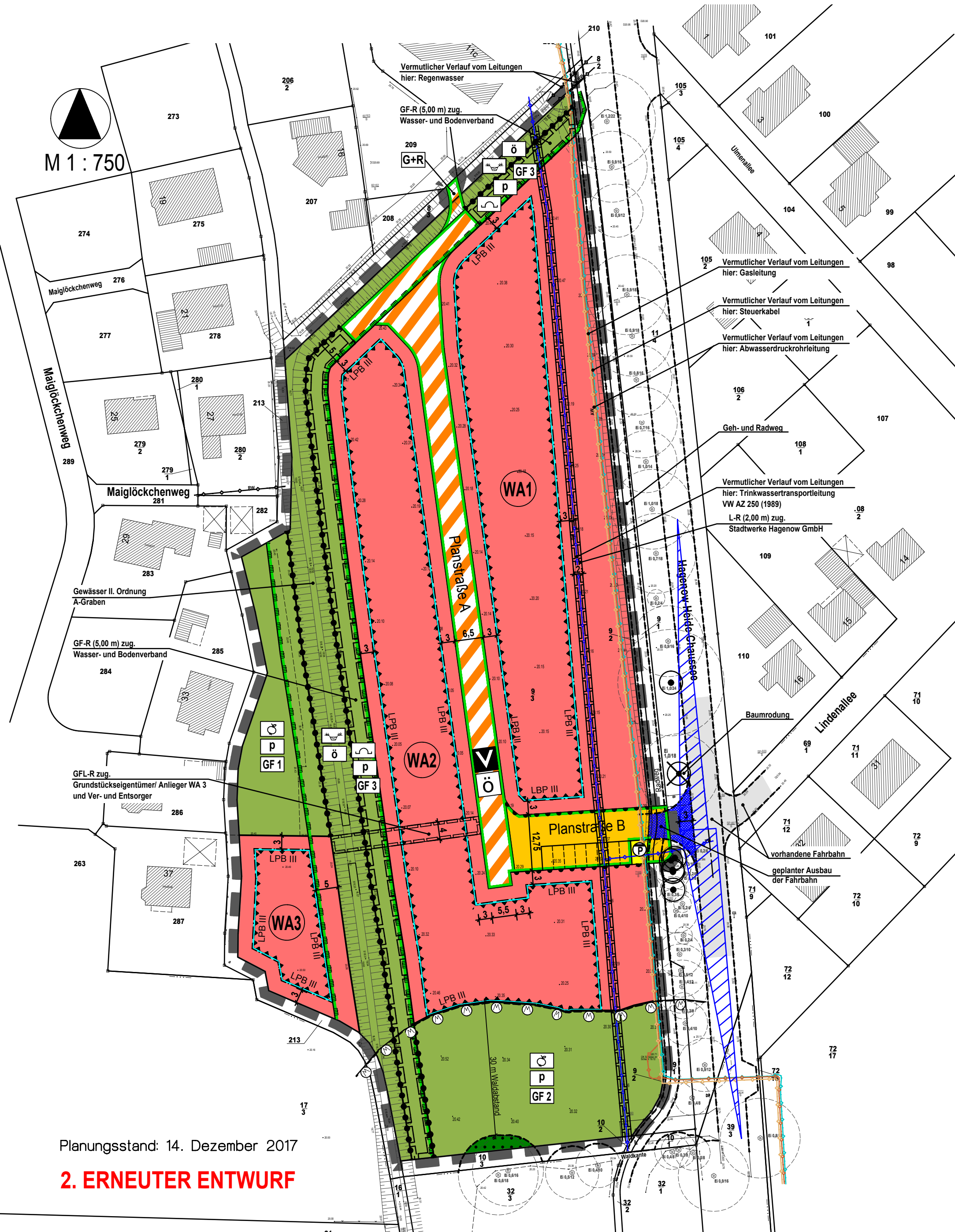
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

"WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-CHAUSSEE II"

DER STADT HAGENOW

TEIL A - PLANZEICHNUNG

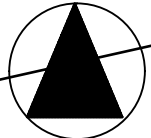
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



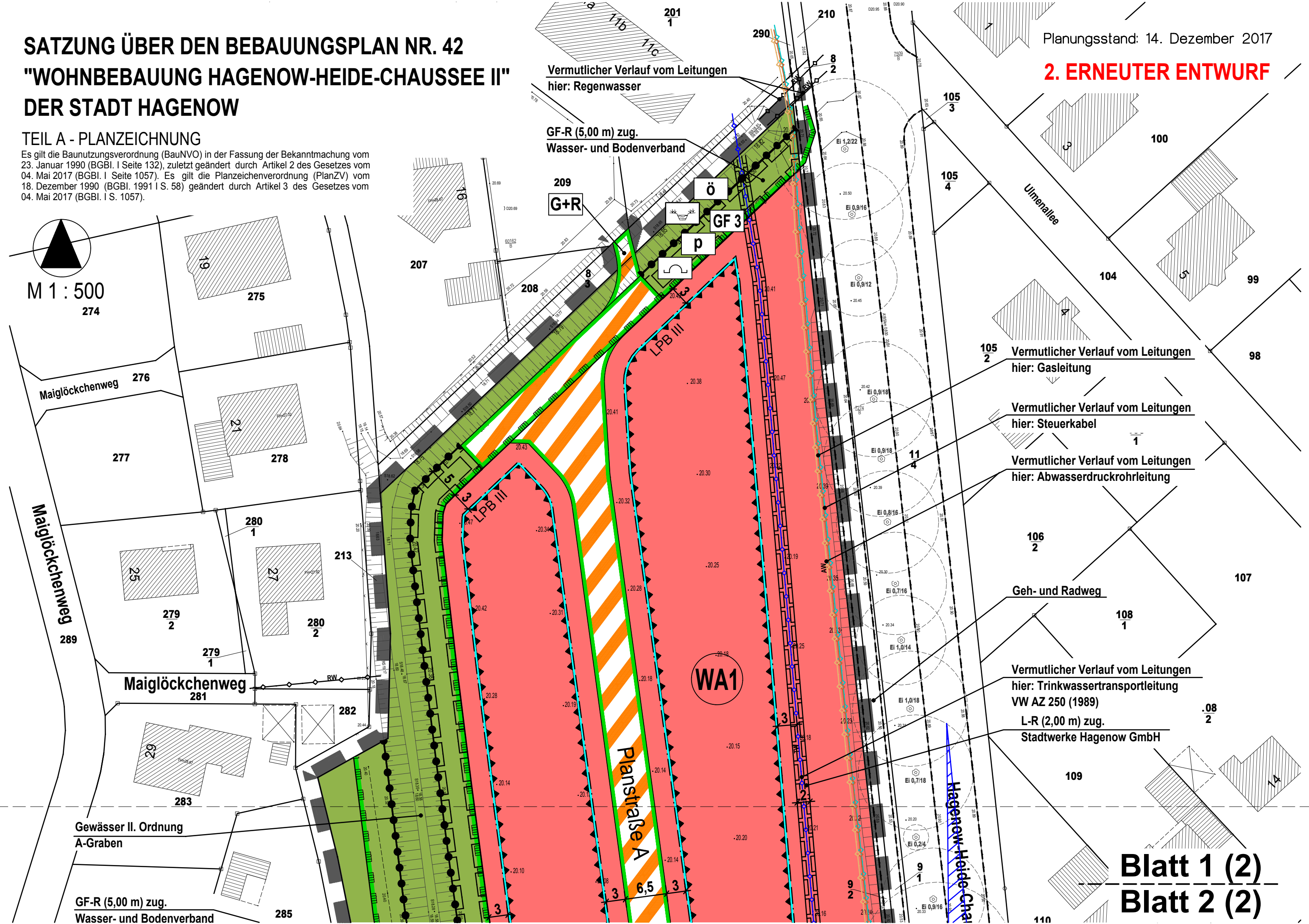
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-CHAUSSEE II" DER STADT HAGENOW

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500
274



Planungsstand: 14. Dezember 2017

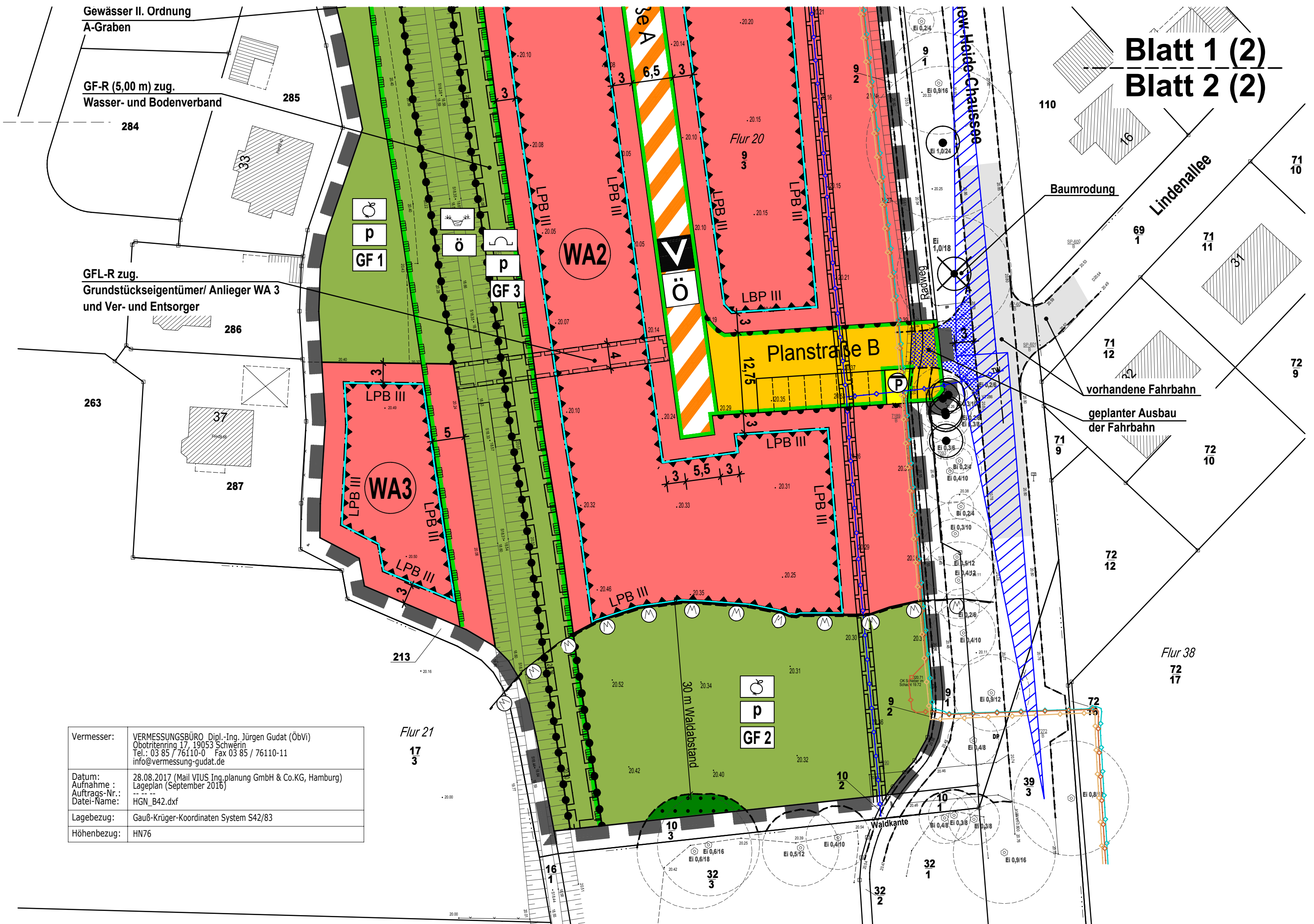
2. ERNEUTER ENTWURF

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

Blatt 1 (2)

Blatt 2 (2)

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVi) Obotritenring 17, 19053 Schwerin Tel.: 03 85 / 76110-0 Fax 03 85 / 76110-11 info@vermessung-gudat.de
Datum:	28.08.2017 (Mail VIUS Ing.planung GmbH & Co.KG, Hamburg)
Aufnahme :	Lageplan (September 2016)
Auftrags-Nr.:	
Datei-Name:	HGN_B42.dxf
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	HN76

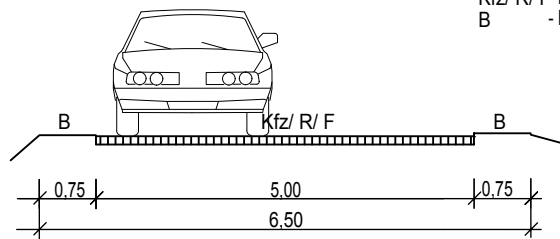


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	WA 1-3
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ	0,4
Bauweise	
max. Traufhöhe	max. TH 4,60 m
max. Firsthöhe	max. FH 9,00 m
Dachneigung	DN 30° - 45°
Dachform	SD, KWD
unterer Bezugspunkt	20,30 m ü HN

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL M 1: 100

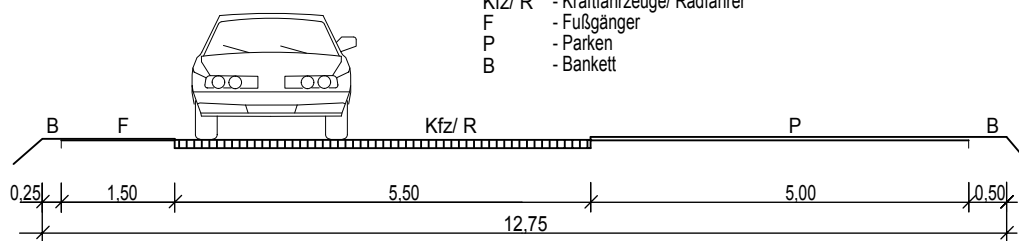
Planstraße "A"



LEGENDE

Kfz/ R/ F - Kraftfahrzeuge/ Radfahrer/ Fußgänger
B - Bankett

Planstraße "B"



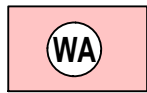
LEGENDE

Kfz/ R - Kraftfahrzeuge/ Radfahrer
F - Fußgänger
P - Parken
B - Bankett

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen



0,4

I

max. TH 4,60m

max. FH 9,00m

20,30 m ü HN



Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,4, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Traufhöhe, als Höchstmaß über EG-Rohfußboden

Firsthöhe, als Höchstmaß über EG-Rohfußboden

unterer Bezugspunkt, hier: 20,30 m ü HN

BAUWEISE, BAUGRENZEN

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche - öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche - öffentlich

Geh- und Radweg - öffentlich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Flächen für Ver- und Entsorgung

Abwasserpumpwerk

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN

Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen, (TW=Trinkwasser, AW=Abwasser, RW=Regenwasser)

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Gartenland

Schutzgrün

Graben

Bezeichnung Grünfläche mit lfd. Nr., hier: 1

Rechtsgrundlagen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 4 BauNVO

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 bis 21a BauNVO

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und 23 BauNVO

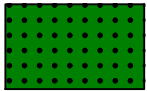
Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. Par. 38 WHG



FLÄCHEN FÜR WALD

Par. 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Flächen für Wald



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB III - Lärmpegelbereich III)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

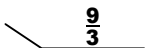
Par. 1 Abs. 4 BauNVO
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



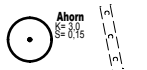
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Hagenow

Par. 9 Abs. 7 BauGB

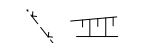
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



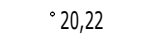
vorhandener sonstiger Baum / Hecke



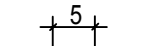
vorhandener Zaun / Böschung



vorhandener Schacht



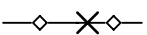
Höhenangabe in Meter über HN76



Bemaßung in Metern



Kennzeichnungen des WA-Gebietes mit lfd. Nr.

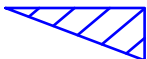


künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Gewässerrandstreifen gemäß Par. 38 WHG
Gewässer II. Ordnung - A-Graben



Anfahrtsichtfeld (Sichtdreieck bei 50 km/h)



Waldabstand (30m), gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
Par. 20 LWaldG M-V



vorhandene Fahrbahn / geplanter Ausbau der Fahrbahn

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 30° - 45°

Dachneigung (DN) zwischen 30° - 45°

SD, WD

SD-Satteldach, WD-Walmdach

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am 23.02.2017 erfolgt. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.
2. Die Stadtvertretung hat am 02.02.2017 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung haben vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017 während der Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Hagenow Fachbereich III Bauen und Umwelt, Zimmer N021, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am 23.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hagenow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 28.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung wurden am 28.06.2017 durch die Stadtvertretung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
8. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben erneut vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 während der Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Hagenow Fachbereich III Bauen und Umwelt, Zimmer N021, öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am 06.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hagenow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2017 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow hat einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das Planverfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung weiter.
12. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert. Der 2. erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung wurden amdurch die Stadtvertretung gebilligt und zur 2. erneuten Auslegung bestimmt.

13. Der 2. erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben erneut vom.....bis zum.....während der Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Hagenow Fachbereich III Bauen und Umwelt, Zimmer N021, öffentlich ausgelegt. Die 2. erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ amortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hagenow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die 2. erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten der Stadt Hagenow eingesehen werden.

Hagenow, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

14. 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 nichtabgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....
Unterschrift

15. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vomzur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

16. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. erneuten Entwurf amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

17. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften wurde am.....von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vomgebilligt.

Hagenow, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

18. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Hagenow, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

19. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hagenow „Hagenower Blätter“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Hagenow, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

20. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 wurde der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim angezeigt.

Hagenow, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

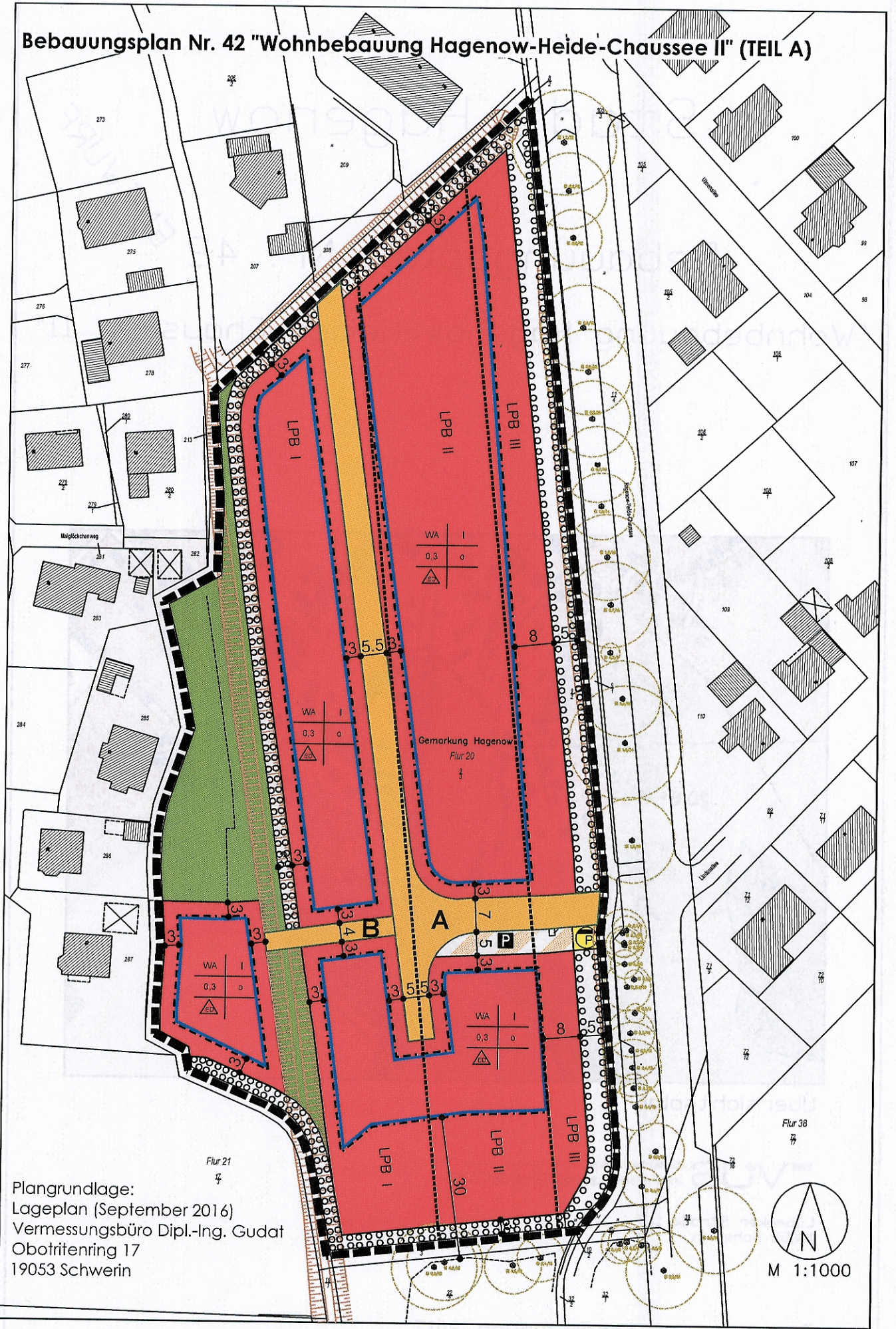
DER STADT HAGENOW

**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „WOHNBEBAUUNG HAGENOW-HEIDE-
CHAUSSÉE“ IM VERFAHREN NACH § 13b BauGB**

GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S.106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Hagenow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Bebauungsplan Nr. 42 "Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II" (TEIL A)



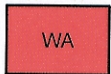
Plangrundlage:
Lageplan (September 2016)
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gudat
Obotritenring 17
19053 Schwerin



M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Private Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



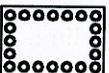
öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



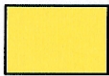
Private Grünflächen / Gärten

Anpflanzen 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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a))

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

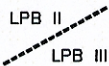


Pumpwerk

Sonstige Planzeichen



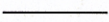
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Lärmpegelbereiche



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Gebäudebestand