

# SATZUNG DER STADT HAGENOW

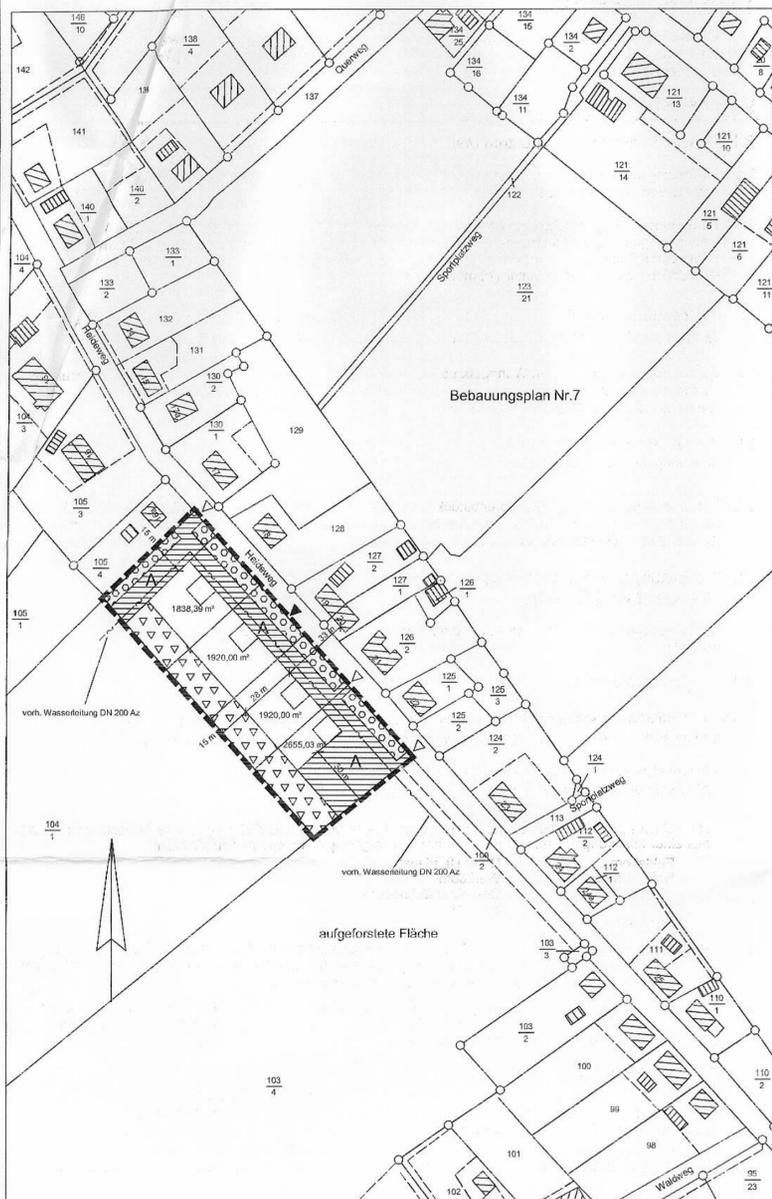
## SATZUNG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL VON HAGENOW - HEIDE

### IM BEREICH WESTLICH DES HEIDEWEGES UND ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M - V

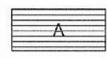
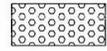
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1: 2000

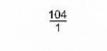
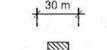
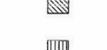
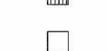
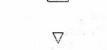
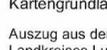
GEMARKUNG : HAGENOW - HEIDE  
FLUR : 1  
FLURSTÜCK : TEIL VON 104 / 1



#### ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

-  Umgrenzung eines Bereiches A, der von der Bebauung, auch mit Nebengebäuden, frei zu halten ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Hecke schützen, erhalten und unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Hecke anpflanzen und unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Flurstücksbezeichnung
-  Bemaßung im Metern
-  vorhandene Hauptgebäude
-  vorhandene Nebengebäude
-  mögliche Einordnung künftiger Hauptgebäude
-  Zufahrten vorhanden
-  mögliche neue Zufahrt
-  vorhandene Wasserleitung DN 200 Az

#### Kartengrundlage

Auszug aus der amtlichen Flurkarte des Landkreises Ludwigslust  
Gemarkung Hagenow - Heide  
Flur 1, M. 1: 3840  
mit örtlicher Ergänzung vom 25.11.2003

#### Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 ( BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, I, S. 137 )

- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern ( L BauO M - V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 ( GVOBl. M - V S. 468, ber. S. 612 ), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Hagenow vom 9. September 2004 und nach Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hagenow - Heide im Bereich westlich des Heideweges ( Teilfläche aus dem Flurstück 104/1 der Flur 1 der Gemarkung Hagenow - Heide ), bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen :

#### TEIL B : TEXT

##### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen ( § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ) umfassen das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung ( Teil A ) eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

##### § 2 Inhaltliche Festsetzungen

###### 2.1 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

2.1.1 Im Geltungsbereich der Satzung dürfen maximal vier Hauptgebäude als Wohngebäude, eingeschossig und als Einzelhäuser, errichtet werden.

2.1.2 Im Geltungsbereich der Satzung ist auf jedem Grundstück eine Überbauung durch Gebäude einschließlich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und der Wohnnutzung nicht widersprechen, sowie durch Zufahrten von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig, davon ist für die Hauptgebäude ( ohne Terrasse ) eine Grundfläche von jeweils maximal 170 m<sup>2</sup> zulässig.

###### 2.2 Festsetzungen zur Bauweise, zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

2.2.1 Bei der Errichtung der neuen Wohngebäude im Geltungsbereich der Satzung ist eine gemeinsame Bauflucht einzuhalten. Die Bauflucht ergibt sich durch das parallele Versetzen der Bauflucht der Gebäude Heideweg 19/20 um 33 m auf die Baufläche.

2.2.2 Für den als Bereich " A " gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches der Satzung wird festgesetzt, dass jede Bebauung, auch mit Nebengebäuden, ausgeschlossen wird.

2.2.3 Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung dargestellten Zufahrten vom Heideweg zu nutzen. Zusätzlich ist das Durchbrechen der Hecke, wie in der Planzeichnung dargestellt, für eine Grundstückszufahrt von max. 4 m Breite zulässig.

###### 2.3 Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

Im Geltungsbereich der Satzung ist nur die Errichtung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

###### 2.4 Ausgleichsmaßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB )

2.4.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- je Grundstück sind zwei einheimische Laubbäume zu pflanzen.  
Alternativ ist die Pflanzung einheimischer Obstgehölze zulässig.

- als rückwärtigen Abschluss der Grundstücke ist eine 15 Meter breite dreireihige Hecke ( einschl. Feldsaum ) aus einer Mischung von mindestens drei der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen:

- Feldahorn
- Hainbuchen
- Eberesche
- Sandbirke
- Hundsrose
- Roter Hartriegel
- Weißdorn
- Gemeiner Schneeball
- Schlehe

2.4.2 Als Pflanzgut sind Hochstämme oder Heister zu verwenden. Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten. Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 18 - 20 cm, Sträucher eine Pflanzgröße von 125/150 cm und Heister von 175/200 cm haben. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

2.4.3 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind daher versickerungsfähig zu gestalten. ( Ökopflaster, Rasengittersteine oder dergleichen ).

###### 2.4.4 Ordnungswidrigkeiten

Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

##### § 3 Gestalterische Festsetzungen ( § 86 LBauO M - V )

3.1 Für die neu zu errichtenden Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.

3.2 Im Geltungsbereich der Satzung sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

###### 3.3 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M - V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

##### § 4 In - Kraft - Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweise :

##### 1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern ( DSchG M - V ) in der Fassung vom 6. Januar 1998 ( GVOBl. M - V Nr. 1 vom 4. Januar 1998 ) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

##### 2. Natur- und Landschaftsschutz

2.1 Bei allen vorgesehenen Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung ist die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust vom 31. Januar 1997 sowie die Satzung der Stadt Hagenow zum Schutz von Bäumen und freiwachsenden Hecken im Gebiet der Stadt Hagenow vom 15.10.2003 einzuhalten.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Gehölze sind geschützt. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder einer wesentlichen Veränderungen der geschützten Gehölze führen können. Ausgenommen davon ist die unter § 2 Abs. 2.2.3 benannte Maßnahme.

2.2 Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Vorschriften der DIN 18920 " Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen " und die Regelung der RAS - LP 4 " Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen " einzuhalten.

##### 3. Annäherung an Versorgungsleitungen

Von der im Geltungsbereich vorhandenen Wasserleitung ist beidseits für Bebauung jeglicher Art ein Abstand von 3 m einzuhalten. Die Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich ist unzulässig ( siehe § 2 Abs. 2.2.2 ).

1. Die Stadtvertretung hat am 18. März 2004 die Aufstellung der Satzung beschlossen und die Satzung zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Aufstellung der Satzung und die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den „Hagenower Blättern“ am 29. April 2004 erfolgt.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. März 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 10. Mai bis zum 14. Juni 2004 im Bauverwaltungsamt Hagenow nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauverwaltungsamtes öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den „Hagenower Blättern“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. September 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

5. Die Satzung wurde am 9. September 2004 beschlossen.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

6. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 23. Dezember 2004 Az. VIII 230a - 512.33 - 54043 mit einem Hinweis erteilt.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

7. Die Satzung der Stadt Hagenow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hagenow - Heide im Bereich westlich des Heideweges, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) mit der zugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Hagenow, den 13. Januar 2005



Bürgermeisterin

8. Die Satzung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.01.2005 durch Veröffentlichung in den „Hagenower Blättern“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

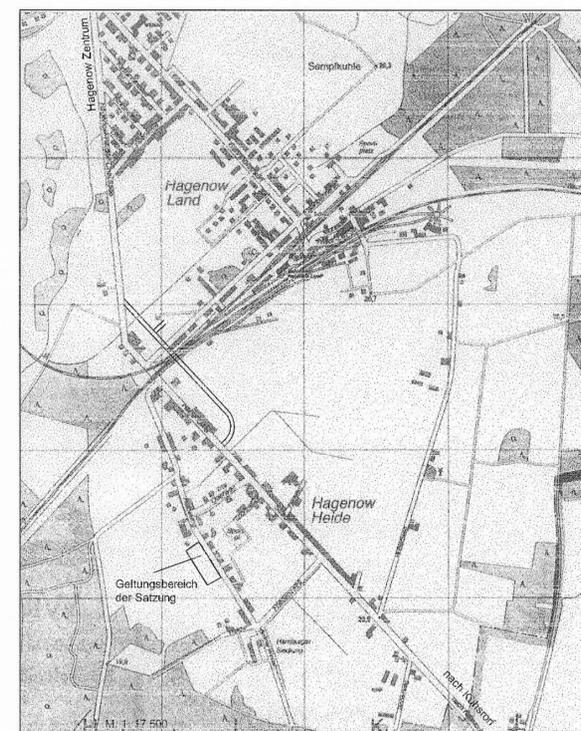
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen ( § 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998, mit allen rechtsgültigen Änderungen ) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( § 44 BauGB ) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 20.01.2005 in Kraft getreten.

Hagenow, den 21.01.2005



Bürgermeisterin



## SATZUNG DER STADT HAGENOW SATZUNG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL VON HAGENOW - HEIDE

IM BEREICH WESTLICH DES HEIDEWEGES  
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M - V

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

JANUAR 2005

M. 1 : 2000