

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Hagenower Blätter - am 14.10.2013 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 19.09.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Jugendpark“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Jugendpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 während der Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- am 14.10.2013 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Hagenow,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Der geänderter Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Jugendpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2014 bis 09.05.2014 während der Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- am mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Hagenow,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Hagenow,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:..... abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Hagenow, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausfertigt. Hagenow,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Hagenow,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden. Hagenow,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Jugendpark" - Parkstraße nach § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Hagenow,

Die Bürgermeisterin,



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P private Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung ● Bäume

Anpflanzen ○ Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung ● Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger (fällt zusammen mit Straßenbegrenzungslinie)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Lärmpegelbereich III - V

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

sonstige Bäume

Abzunehmende Bäume

Zaun

Flurstücksnummer

Bemaßung

unterirdische Leitungen

umzuverlegende Gasleitung VG St 150

Bodendenkmal

Teil B - TEXT -

Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem Entwurf sind kursiv hervorgehoben. In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen ausgeschlossen.
- Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die Höhe der OK des Fußbodens eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig.
 - Gemäß § 18 (1) BauNVO ist, soweit nicht anders angegeben, der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße.
 - Gemäß § 22 Abs. Abs. 2 BauNVO wird die Baukörperlänge in der offenen Bauweise auf 25,00 m begrenzt.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern 1 und 3 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den westlichen Baugrenzen und den privaten Grünflächen sowie im Baufeld 4 zwischen der westlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand) zulässig.
- Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LbauO M-V**

Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Jugendpark“ Parkstraße der Stadt Hagenow

 - Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a**
 - Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Gehölzen und zulässigen Einbauten zu gestalten und zu unterhalten.
 - Auf dem Flurstück 60/10 sind als Ersatz für Rodungen 2 einheimische Laubbäume, in der Qualität 14-16 cm StU, 3 x v., Hochstamm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von 9m² ist zu gewährleisten.
 - Auf dem Flurstück 60/10 ist der Stubben des Alleebaumes zu roden und durch Nachpflanzung einer Winter-Linde in der Qualität 16-18 cm StU, 3 x v., Hochstamm mit 2,2m Kronenansatz, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Bodenaustausch ist zu berücksichtigen.
 - Auf dem Flurstück 60/9 sind als Ersatz für Rodungen 2 einheimische Laubbäume, in der Qualität 14-16 cm StU, 3 x v., Hochstamm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von 9m² ist zu gewährleisten.
 - Auf dem Flurstück 60/8 sind als Ersatz für Rodungen 2 einheimische Laubbäume, in der Qualität 14-16 cm StU, 3 x v., Hochstamm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von 9m² ist zu gewährleisten.
- Verkehrsflächen**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Teilfläche des Flurstücks 60/6) eine mindestens 3,00 m breite befestigte Fahrspur von der Parkstraße bis zur Anbindung an das Flurstück 60/10 zu sichern. Auf den übrigen sonstigen Flächen sind Straßenbepflanzungen, Stellplätze für Abfallbehälter u.ä. zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG**
 - Da das Plangebiet in den Lärmpegelbereich III und IV liegt, sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm - Maß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	Möglicher Außenlärmspiegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. R _{w, res} in dB		
			Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Außenbauteile in Wohnräumen, Überwachungsräume in Betriebsverwaltungen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürosräume ¹⁾ und Ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	>80	60	55	50

1) Bei Gebäuden mit Büros, bei denen der vorstehende Lärmpegel der in den Räumen angestrichenen Betrag nach Baunutzungsverordnung, wobei keine Außenräume gemeint sind.
2) Die Anforderungen sind für den Lärmpegelbereich III und IV zu erhöhen.
Tabelle 3: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /9/

- Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung (R_{w, res}) des gesamten Außenwandteiles gewährleisten.

Hinweise:

- Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt / keine Belegung festgestellt wurde, ist vor Abriss / Umbau eine nochmalige Kontrolle mit Nachweis notwendig. Zur Vermeidung einer möglichen artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind bei Um - und Ausbauten, bei Funden, jeweils am südlich ausgerichteten Giebel / Dach 2 Fassadenfächelkästen (FFAK-R der Fa. Hasselfeldt) anzubringen oder es sind alternativ 4 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt) in der Fassade anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
- Die Pflanzung hat mind. in der der Rodung nachfolgenden Herbstpflanzperiode bzw. 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes zu erfolgen.
- Baugruben sind täglich vor Arbeitsbeginn auf Fundtiere zu kontrollieren, diese sind sofort schonend freizusetzen.
- Der Schutz der Allerweltsarten ist mit einer Bauzeitenbeschränkung und der Beachtung der Gehölzschnittzeiträume zu gewährleisten.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, und Reptilien, ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. (amtlichen Gehölzschutz beachten).
- Die Baufeldfreimachung hat dabei im Zeitraum ab 15. August bis Ende September zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen (z.B. beim Abplaggen der Grasnarbe) entdeckte Reptilien und Amphibien müssen in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden
- Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zum Klinikum oder dem Schützenpark.

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2016
geänderter Entwurf:	Februar 2014
Entwurf:	September 2013
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:
Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 40 "Am Jugendpark" - Parkstraße nach § 13a BauGB	
Kartengrundlage: Vermessungsbüro Hagenow, den 02.07.2013	Auftragnehmer: Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Flur: 10	RICHERS und MÜLLER Feldstraße 70
Flurstück: 60/6, 60/8, 19230 Hagenow	
60/9, 60/10	Telefon: 0 38 83 / 72 30 16 Fax: 0 38 83 / 72 31 98
	E-Mail: vermessung_hagenow@t-online.de
	Internet: http://www.vermessung-hagenow.de
Maßstab: 1 : 1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichen - GE - Computertechnik