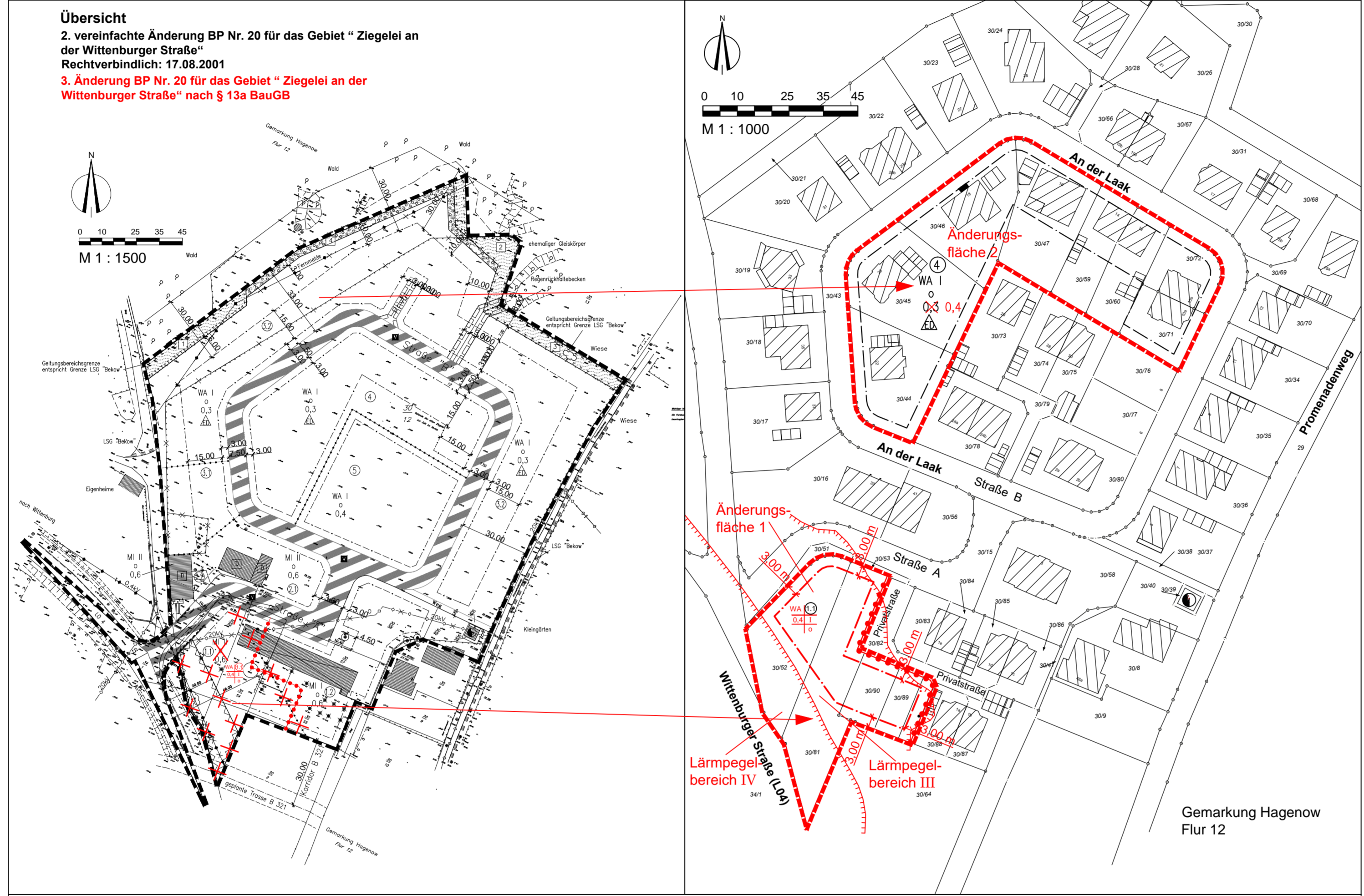


Satzung der Stadt Hagenow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ziegelei an der Wittenburger Straße" nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.09.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Hagenower Blätter - Nr. 259 am 22.12.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 22.02.2017 beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 02.02.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ziegelei an der Wittenburger Straße" 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 22.02.2017 über eine Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ziegelei an der Wittenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 während der Dienststunden im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 12930 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 261 vom 23.02.2017 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Änderungsräume 1 und 2 am 28.06.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 28.06.2017.
Hagenow, den 03.07.17
Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 28.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hagenow, 03.07.17
Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ziegelei an der Wittenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit gleichem Datum wurde gebilligt.
Hagenow, 03.07.17
Der Bürgermeister
- 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 28.06.2017 gemäß Hauptatzung im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 262 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.07.17 in Kraft getreten.
Hagenow, 03.07.17
Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalfachaufsicht) angezeigt worden.
Hagenow, 03.07.17
Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,4	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
○	Offene Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
□	Baugrenze
VERKEHRSFÄCHEN	
□	Strassenverkehrsflächen
□	Strassenverkehrsflächen
□	Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
□	Verkehrsbehälter Bereich
□	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 11 BauGB)
□	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEWERTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
□	Abfalldeponie/Trift
GRÜNLÄCHEN	
□	öffentliche Grünfläche
□	private Grünfläche
PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASCHINEN UND FLÄCHEN FÜR MASCHINEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
□	Auflagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
○	Sträucher
○	Bäume

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

30/12	Flurkennnummer
x19,22	gestrichelte Grundstücksgrenze
□	vorhandene Gebäude
□	abzulebende Gebäude
3 m	Bemalung
→	klüftig fortlaufende oberirdische Leitung
→	klüftig fortlaufende unterirdische Leitung
□	Einzelbaum
□	abzunehmender Baum
□	zu besetzender Zonen
1	Nummerierung der Grünflächen
1	Nummerierung der Baublöcke
□	abzubrechende Mauer

Die rot markierten Darstellungen und Texte stellen die 3. Änderung dar.

Neue Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
○	offene Bauweise
---	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungsräume
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
□	Lärmpegelbereich
□	Bemalung
□	entfallende Festsetzungen

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
Die roten Darstellungen stellen die 3. Änderung dar.

- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie innerhalb des 30 m Waldabstandes nicht zulässig.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns sowie der Gehwege Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite zulässig. Für Grundstücke, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, ist eine Zufahrt von max. 4,50 m Breite zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der Straßen "A" und "B" öffentliche Parkplätze zulässig.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei eingeschossiger mit max. 4,20 m und bei einer Zweigeschossigkeit mit max. 6,80 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhen die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes als Bezugspunkt.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege**
 - In den Planstraßen "A" und "B" sind im Abstand von max. 8 m einseitig, aber unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkplätze, mindestens 30 standortgerechte, einheimische Laubbäume in Straßenbaumqualität mit durchgehendem Leittrieb $3xv$, STU 14-16 cm zu pflanzen.
Arten
Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche 2
Die Baumscheiben sind mindestens 10 m groß auszubilden, offenzuhalten und gegen Überfahren zu sichern.
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Grünflächen Nr. 1 und 2 sind als extensives Grünland mit einschüriger Mahd (August / September) zu entwickeln.
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Grünfläche Nr. 3 ist mit einer dreireihigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (1 Stück/m², 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm). -Pflanzung nach Artenliste
 - Die zu erhaltenden Bäume sind im Kronen-/ Wurzel-/Traufbereich plus 1,50 m von Beeinträchtigungen freizuhalten und während der Bauzeit nach DIN 18920 bzw. RAS-LG zu schützen.
 - Die Grünfläche Nr. 1, 2 und 3 sowie die Grenze des LSG "Bekow" zwischen den Grünflächen Nr. 1 und 2 sind durch einen 1,50 m hohen Zaun zu schützen. Der Zaun ist vor Bebauung der einzelnen Grundstücke zu setzen.
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 4 ist mit einer einreihigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. (1 Stück/m², 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm). Pflanzung nach Artenliste
 - Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

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

- Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad und als Mansarddächer auszuführen. Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.
- Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.
- In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
- Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zufahrten, Parkflächen und Stellplätze in wasserdrucktauglichem Aufbau herzustellen.

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

- Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden aufgrund des zu hohen Schallpegels im Baublock Nr. 1+2 und 2.2 Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.
- Für sämtliche Wohnungen innerhalb der Baublöcke 1.1 und 3.1 sind Schlaf- und Kinderschlafräume den von L 0 4 abgewandten Seiten (Lärmabgewandt) zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen innerhalb des Lärmpegelbereiches III schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einflügelungsmaß auszustatten sind.
- Gebäudefassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnung
III	61 bis 65	35

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für die unbebaute Änderungsräume 1. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 abgewichen werden.

Hinweise:

Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Grünfläche Nr. 3 sind in der Pflanzperiode innerhalb eines Jahres nach Erschließungsbeginn vorzunehmen.
Die Pflanzung im Straßenraum ist spätestens in der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Artenliste		
Überhälter	Salix alba	Kopfleiche
Sträucher und Füllholz	Sorbus aucupara	Vogel-Eberesche (F)
	Corylus avetana	Hasselnuß (F)
	Rosa canina	Hagebutte
	Prunus spinosa	Schlehe
	Crataegus monogyna	Weißdorn (F)
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Sambucus nigra	Holunder
	Rosa canina	Hagebutte
Für private Grünfläche 4	Crataegus monogyna	Weißdorn (F)
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Sambucus nigra	Holunder

- WEMAG: Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit den Netzdienststellenleiter, Herrn Junghans, Tel. 0385 7551600 zu vereinbaren.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchG M-V.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldreimung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- Zugunsten der Gebäudebewohnenden Fledermause ist vor einem Abriss/ Umbau eine fachgerechte protokollierte Kontrolle notwendig.



Kopie

Rechtsverbindlich:	27.07.2017
Entwurf:	Mai 2017
Vorentwurf:	November 2016
Planungsstand	Datum:

Satzung der Stadt Hagenow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ziegelei an der Wittenburger Straße" nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Kartengrundlage: 2. vereinfachte Änderung BP Nr. 20 für das Gebiet "Ziegelei an der Wittenburger Straße" Rechtsverbindlich: 17.08.2001 und Flurkartenauszug	Auftraggeber: Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Hagenow Tel. 0385 7551600 Fax 0385 7551600
Mäßstab: 1:1000 und 1:1500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orath Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD- Zeichen-GB *Computerized Grafik-Systeme Tel. 0385 7551600 Fax 0385 7551600