

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (Paragr. 4 BauNVO)
- M** Mischgebiet (Paragr. 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 14, 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität/Trafo

GRÜENFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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.
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen Sträucher
- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke, der Ver- und Entsorgungsbetriebe (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

- Sichtdreieck
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)
- LSG "Bekow"
- Bodendenkmal

HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch

Das Gebiet befindet sich innerhalb der TW - Schutzzone III des Wasserwerkes Hagenow

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vornormierte Flurstücksgrenze
- 30/12 Flurstücksnummer
- x 19,22 Höhenpunkt
- vorhandene Gebäude
- abzureißende Gebäude
- 3 m Bemaßung
- künftig fortfallende oberirdische Leitung
- künftig fortfallende unterirdische Leitung
- Einzelbaum
- abzunehmender Baum
- zu beseitigender Zaun
- 1 Nummerierung der Grünflächen
- geplanter Zaun
- 1 Nummerierung der Baufelder
- abzubrechende Mauer

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	als Kopfweide	
Sträucher und Füllholz	Sorbus aucupara	Vogel-Eberesche (F)	
	Corylus avellana	Haseleuß (F)	
	Rosa canina	Hagebutte	
	Prunus spinosa	Schlehe	
	Crataegus monogyna	Weißdorn (F)	
	Crataegus laevigata		
	Sambucus nigra	Holunder	
	Für private Grünfläche 4	Rosa canina	Hagebutte
		Crataegus monogyna	Weißdorn (F)
		Crataegus laevigata	
Sambucus nigra		Holunder	

1. WEMAG: Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit dem Netzdienststellenleiter, Herrn Junghans, Tel. 0385 7551600 zu vereinbaren.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Paragr. 11 DSchG 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 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.

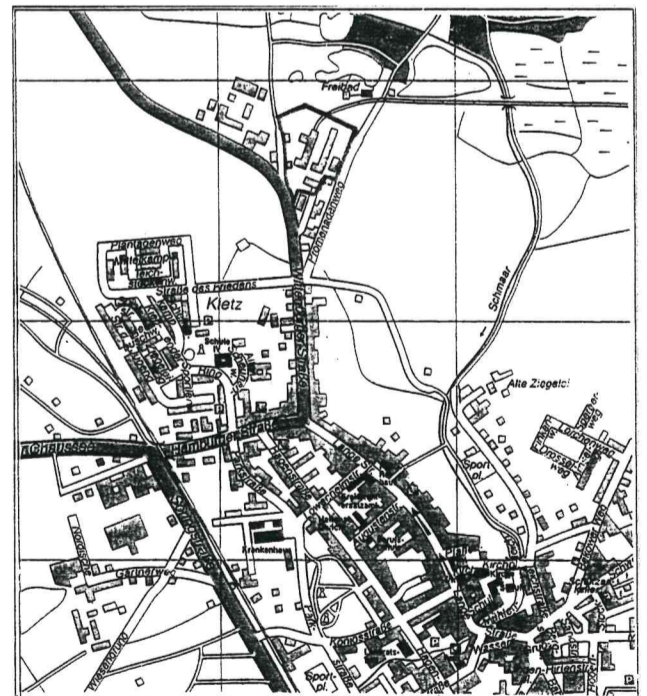
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Paragr. 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Paragr. 11 Abs. 3 DSchG).

3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

TEIL B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Bauliche Nutzung
 - Gemäß Paragr. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach Paragr. 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Gemäß Paragr. 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die nach Paragr. 6 Abs. 2 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach Paragr. 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - Gemäß Paragr. 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie innerhalb des 30 m Waldabstandes nicht zulässig.
 - Gemäß Paragr. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach Paragr. 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zulässig.
 - Gemäß Paragr. 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, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, ist eine Zufahrt von max. 4,50 m Breite zulässig.
 - Gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der Straße "A" und "B" öffentliche Parkplätze zulässig.
 - Gemäß Paragr. 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei Engschosigkeit 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 Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
 - Gemäß Paragr. 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. 6 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
Prunusarten, z.B. Prunus avium 'Pleno' - Vogelkirsche
Die Baumscheiben sind mindestens 10 m² groß auszubilden, offenzuhalten und gegen Überfahren zu sichern.
 - Die gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünflächen Nr. 1 und 2 sind als extensives Grünland mit einschläger Mahd (August / September) zu entwickeln.
 - Die gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Grünfläche Nr. 3 ist mit einer dreireihigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Strüchern 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 Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 4 ist mit einer einreihigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Strüchern zu bepflanzen. (1 Stück/m², 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm).
Pflanzung nach Artenliste
 - Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Gestaltung gemäß Paragr. 9 (4) BauGB i.V.m. Paragr. 86 LBauO M-V
- örtliche Bauvorschrift über Gestaltung -
- Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad 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 wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gemäß Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG
 - Gemäß Paragr. 1 Abs. 4 und 5 BauNVO i.V.m. Paragr. 1 Abs. 8 BauNVO werden aufgrund des zu hohen Schallpegels in den Baublöcken Nr. 1.1 und 2.2 Wohngebäude (Paragr. 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.
 - Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Baublockes 3.1 sind Schlaf- und Kinderschlafräume den von der L 0 4 abgewandten Seiten (Irmabgewandt) zuzuordnen.



Nur für Dienstgebrauch!

Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet "Ziegelei an der Wittenburger Straße"

M 1 : 1000

September 1997