

# SATZUNG DER STADT HAGENOW

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26

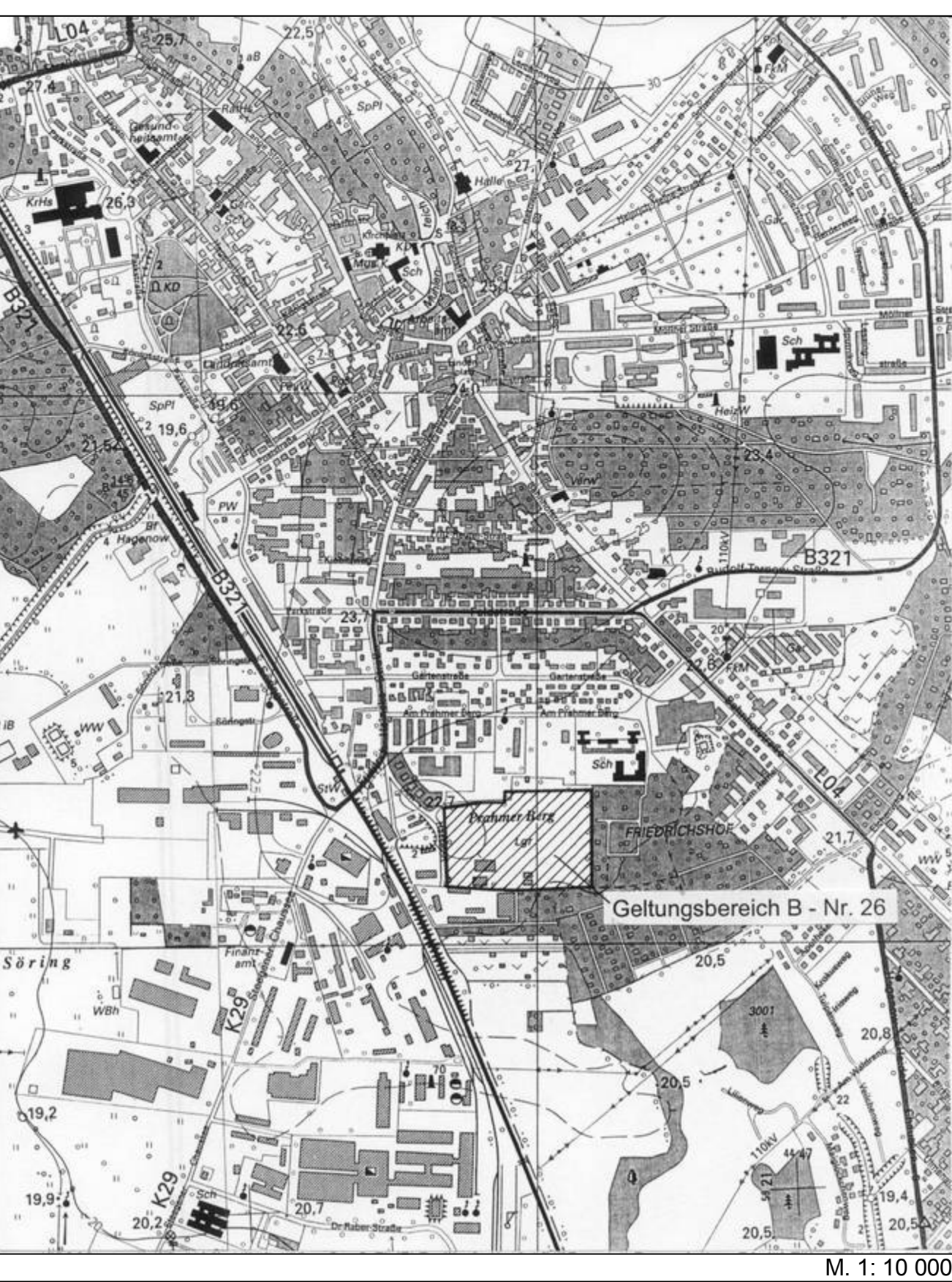
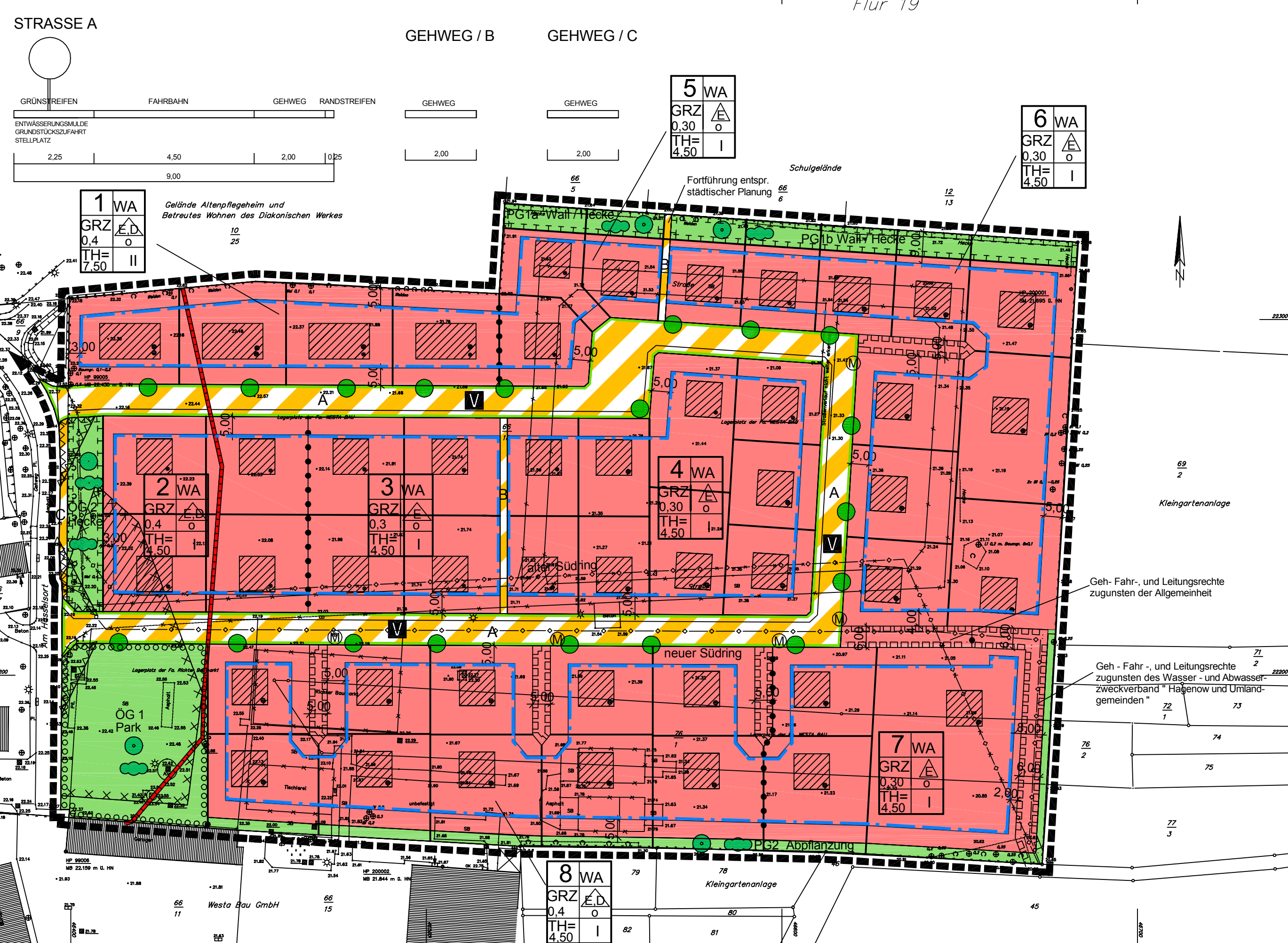
### WOHNBEBAUUNG "AM HASSELSORT"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 1000

für den Bereich östlich der Straße "Am Hasselsort", südlich des Altenpflegeheims und südlich der Schule am Prahmer Berg nördlich des verbleibenden Betriebsgeländes des vorhandenen Baubetriebes sowie nördlich und westlich der vorhandenen Kleingartenanlagen

Gemarkung Hagenow  
Flur: 19  
Flurstücke: Teile 66/18  
76/1

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1: 100



#### Hinweise:

#### 1. Schutz des Grundwassers

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Trinkwasserschutzzone III. Da diese nicht untergliedert ist, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in einer Trinkwasserschutzzone III A einzuhalten.

#### 2. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M - V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M - V; GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2.2 Für weitere Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M - V. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 3. Behandlung von belastetem Bodenaushub

Entsprechend der Regelungen des Abfall - und Altlastengesetzes von Mecklenburg - Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub, der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

#### 4. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

4.1 Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden. Bei Nahrungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist dieser vorher zu konsultieren.

4.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

Abkürzung	Bedeutung	Abkürzung	Bedeutung
WA	Allgemeines Wohngebiet	OG	Grünflächen, öffentlich
GRZ	Grundflächenzahl	PG	Grünflächen, privat
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern		

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (§ 4 BauNVO)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl  
**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**TH** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

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

**o** Offene Bauweise  
**---** Baugrenze  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzelhäuser - und Doppelhäuser zulässig

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

**---** Strassenbegrenzungslinie  
**---** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**V** Verkehrsberuhigter Bereich

#### 5. HAUPTVERSORGUNG - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**---** Abwasserdruckrohrleitung ( neue Trassenführung )

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

**OG** Grünflächen, öffentlich  
Zweckbestimmung:  
Park Wohngebietspark  
Hecke Hecke  
**PG** Grünflächen, privat  
Zweckbestimmung:  
Hecke Hecke  
Wall Wallbepflanzung  
Abpflanzung Abpflanzung

#### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**---** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
**---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

**o** Anpflanzen Bäume und Sträuchern  
**o** Erhalten Bäumen und Sträucher

#### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

**---** Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. des Zweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
**---** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
**---** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

#### ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

**---** geplante mögliche Gebäude mit möglicher Grundstücksaufteilung  
**(M)** Mülltonnenstellplatz  
**66/18** Flurstücksbezeichnung  
**5,00** Bemaßung in Metern  
**1** Bezeichnung der Baublöcke  
**A** Straßenbezeichnung  
**---** abzubrechende Gebäude und bauliche Anlagen  
**---** zu beräumender Bereich der Altlastverdachtsfläche

## TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung  
1.1 Für die als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Gebiete wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgelegt, daß die entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.3 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein muss.  
1.4 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 2. Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 Bau GB)

2.1 Der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie wird mit 5 m festgesetzt, soweit es nicht in der Planzeichnung für einzelne Bereiche mäÙlich anders angegeben ist.  
2.2 Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die straÙenseitigen Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m überbaut werden.

#### 3. Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen (§ 86 L BauO M - V)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Ausnahmen:  
Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 35° zulässig.

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie  
- ein Drittel der Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten,  
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang errichtet werden,  
- einen Abstand von mindestens drei Ziegleihen von der Traufe haben und  
in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

3.3 Die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Putz und Sichtmauerwerk, Anstrich auf Mauerwerk sowie in Holz (Giebelreiecke) und Holzfachwerk mit Aufdachungen in Putz oder Sichtmauerwerk bzw. Anstrich auf Mauerwerk zulässig.

#### 4. Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Erschließungsstraße ( Unterer Bezugspunkt ) und den äußeren Schrittlinien von Außenwand und Dachhaut ( oberer Bezugspunkt ).  
4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälm.

4.3 Für den Baublock 1 wird eine maximale Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von 0,50 m über der Fahrbahnmittelle festgelegt.

#### 5. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Bereichen der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind nur Anlagen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

#### 6. Grundstückseinfriedungen (§ 86 L BauO M - V)

6.1 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, bepflanzte Natursteinmauern, Metallzäune und Holzzäune sowie Mischformen aus den genannten Einfriedungsarten zulässig.  
6.2 Die straÙenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmittelle, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Hecken.

#### 7. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 An den öffentlichen Straßenräumen sind kleinkronige Bergahornbäume, Rotdorn und Zierkirsche als Einzelbäume zu pflanzen.  
7.2 Zur Abgrenzung des Gebietes sowie als Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den ungestörten Naturhaushalt ist eine Hecke anzulegen, für die folgende Pflanzen zu verwenden sind: Schlehe, Hundrose, Salweide, Vogelbeere, Haselnuß, Feldahorn, Roter Hartriegel, Hainbuche, Eberesche und Weißdorn. Die Abgrenzung zum Schulhof PG1 erfolgt auf einem Wall mit 2 m Höhe und einer Sohlenbreite von 7 m. Für die Heckenpflanzung an der Straße „Am Hasselsort“ sind im Bereich der vorhandenen Abwasserleitung ( Südring Hagenow ) folgende, fachwurzelnnde Pflanzen zu verwenden: Schwarzdorn, Heckenrose, Rote Heckenkirsche, Hundrose

7.3 Der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebietspark“ festgesetzte Bereich ist mit einer Mischung aus den nachstehend genannten Gehölzen zu bepflanzen: Grauerle, Edelkastanie, Hängebirke, Eberesche

7.4 Die Pflanzflächen der bodenbedeckenden Gehölze und Baumscheiben sind mit Rindenmulch abzudecken.

7.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Fläche zwischen der straÙenseitigen Baugrenze und der StraÙenbegrenzungslinie zu begrünen. Ausgenommen davon ist eine Zufahrt von 5 m Breite je Grundstück.

7.6 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 6 m zu pflanzen. Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:  
- Es ist zweimal verschultes Material zu verwenden.  
- Zur Pflanzung als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

7.7 Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7.8 Die Begrünung der privaten Grünfläche ( PG 2 ) hat zu mindestens 60 % mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

7.9 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weitestmöglicher oder wasserundurchlässiger Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen herzustellen.

8. Geh - , Fahr - und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Für alle privaten Grundstücke, über die zukünftig die Abwasserdruckrohrleitung „Südring Hagenow“ verläuft, wird ein vier Meter breiter Streifen mit Geh - , Fahr - und Leitungsrechten zugunsten des Wasser - und Abwasserzweckverbandes „Hagenow und Umlandgemeinden“ festgesetzt.

8.2 Als Zufahrt für zukünftige Baugrundstücke, die nicht an öffentliche Straßen grenzen, wird ein fünf Meter breiter Streifen mit Geh - , Fahr - und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### Aufgrund

- des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137 )  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO ) vom 23.01.1990 ( BGBl. I, S. 132 ), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 ( BGBl. I, S. 466 )  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - ( Flächennutzungsverordnung 1990 - PlanZV 90 ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I, S. 59 )  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern ( LBauO M - V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998, ( GVBl. M - V, S. 468, ber. S. 612 ), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 ( GVBl. M - V, S. 647, 675 )

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.10.2000 der Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Hagenow aufgestellt:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Hagenower Blättern" am 20.04.2000 erfolgt.

Hagenow, den 18.07.2000 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern beteiligt worden.

Hagenow, den 18.07.2000 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau GB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 02.05. bis zum 05.06.2000 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ist am 20.04.2000 in den "Hagenower Blättern" bekanntgemacht worden.

Hagenow, den 18.07.2000 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow, den 18.07.2000 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 13.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hagenow, den 18.07.2000 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.08.2000 bis zum 22.09.2000 im Bauverwaltungsamt Hagenow nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauverwaltungsamtes öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.08.2000 durch Veröffentlichung in den "Hagenower Blättern" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hagenow, den 26.10.2000 Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow, den 26.10.2000 Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hagenow, den 26.10.2000 Katasteramt

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) wurde am 19.10.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 19.10.2000 gebilligt.

Hagenow, den 26.10.2000 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) wird hiermit ausgefertigt.

Hagenow, den 26.10.2000 Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in am 09.11.2000 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 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1998) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 09.11.2000 in Kraft getreten.

Hagenow, den 10.11.2000 Bürgermeister

## SATZUNG DER STADT HAGENOW

### BEBAUUNGSPLAN NR. 26

### WOHNBEBAUUNG „AM HASSELSORT“

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

NOVEMBER 2000 M 1 : 1000

Architekturbüro Bürger, Mozartstraße 17, 19053 Schwentin, Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax 0385 / 79 99 51