

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung Hagenow hat in der öffentlichen Sitzung am **06.04.2017** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- am **21.09.2017** und im Internet <http://www.hagenow.de/>.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **26.10.2017** beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am **28.09.2017** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gärtnerweg / Wiesengrund“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **26.10.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gärtnerweg / Wiesengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.11.2017** bis **08.12.2017** während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 269 am **26.10.2017** und auf der Website der Stadt Hagenow <http://www.hagenow.de> 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.
6. Die Stadtvertretung hat am **29.11.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gärtnerweg / Wiesengrund“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlichen auszulegen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gärtnerweg / Wiesengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.01.2019** bis **04.02.2019** während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen, Ordnung, Grundstücks- und Gebäudemanagement) erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 282 am **20.12.2018** und auf der Website der Stadt Hagenow <http://www.hagenow.de> 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, **13.05.19**
- Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am **09.05.2019** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
- Hagenow, den **09.05.2019**
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
9. 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 **13.09.2018 / 11.04.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Hagenow, **13.05.19**
- Der Bürgermeister
10. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Gärtnerweg / Wiesengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **11.04.2019** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Hagenow, **13.05.19**
- Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Hagenow, **13.05.19**
- Der Bürgermeister
12. Die 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 **13.06.2019** gemäß Hauptsatzung im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- und auf der Website der Stadt Hagenow <http://www.hagenow.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
- Hagenow, **14.06.19**
- Der Bürgermeister
13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunal-aufsicht) angezeigt worden.

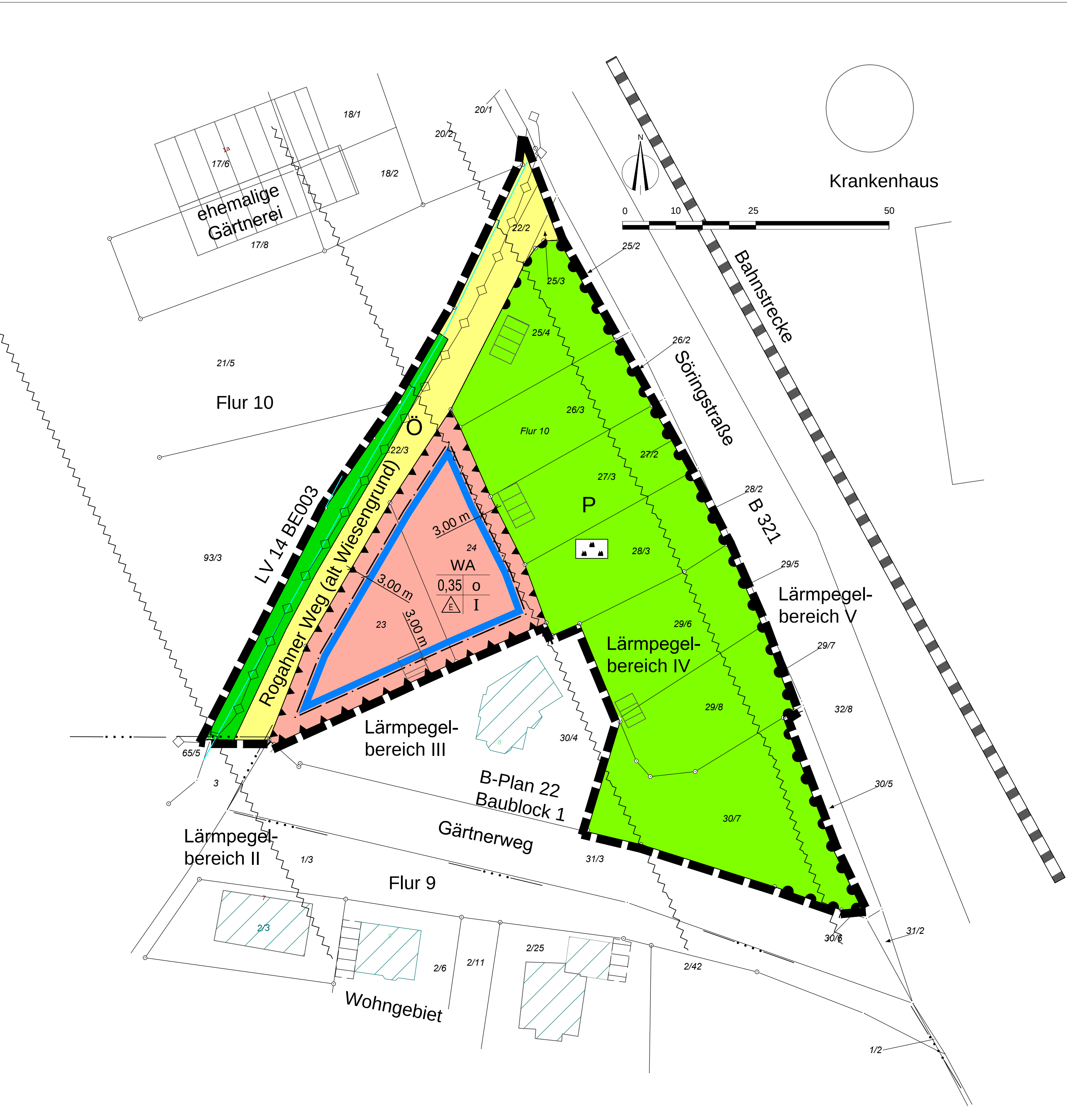
# Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 43 "Gärtnerweg / Wiesengrund" nach § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **11.04.2019** folgende Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 43 "Gärtnerweg / Wiesengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

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

Ö öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächenbegleitgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P private Grünfläche

Gärten (Zusatzzeichen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

~ ~ ~ ~ ~ Lärmpegelbereich II - V

◇ ◇ ◇ unterirdische Leitung (Telekom)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

▨ vorhandene Haupt- und Nebengebäude

— Flurstücksgrenzen

24 Flurstücksnummer

— Flurgrenzen

3,00 m Bemaßung

Gewässer 2. Ordnung

LV 14 (Tankstellengraben) BE003

NUTZUNGSSCHABLONE

WA Gebietscharakter

o Bauweise

I Geschossigkeit

E nur Einzelhäuser zulässig

Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
  - Tankstellen ausgeschlossen.

2. Private Grünflächen - Gärten

Gemäß § 9 Abs. 15 BauGB ist innerhalb der privaten Gärten pro Garten nur eine eingeschossige Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 35 m² zulässig. Weitere für die Gartenanwendung ergänzende Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gewächshaus, Terrasse sind zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken ausgeschlossen.

3. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

- 3.1 Dacheindeckungen sind nur einfarbig in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- 3.2 Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 3.1 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker).
- 3.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

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

- 4.1 Für sämtliche Wohnungen sind Schlaf- und Kinderschlafräume den von der Söringstraße (B 321) abgewandten Seiten (Lärmabgewand) zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen innerhalb des Lärmpegelbereiches III schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüllungsmaß auszustatten sind.
- 4.2 Gebäudesseiten 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 Wohnungen |
|------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| III              | 61 bis 65                            | 35                                                                                  |

- 4.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. 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 4.1 und 4.2 abgewichen werden.
- 4.4 Im Dachgeschoss sind Balkone und Freisitze in Richtung Söringstraße (B 321) ausgeschlossen.

Hinweise

Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisterne, Tanks) zu sammeln und für die Bewässerung des Grundstücks zu nutzen sowie ein Überlauf zum Vorfluter (LV 14 BE003) zu schaffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

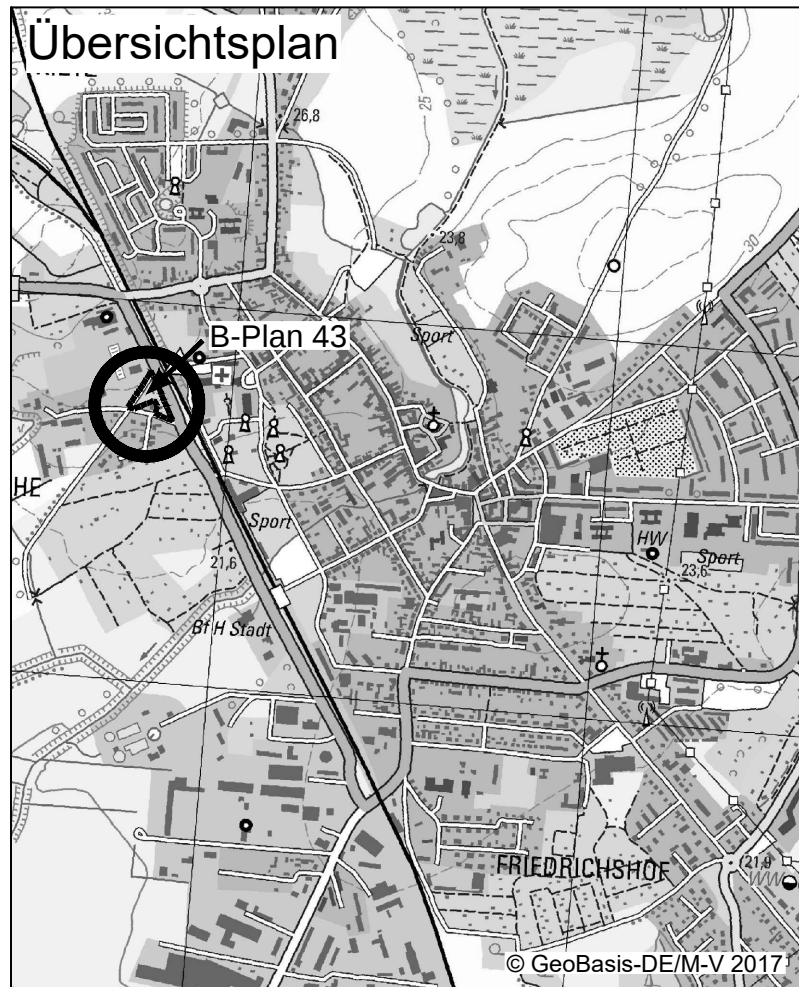
Im Rogahner Weg verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH, die zu erhalten ist.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthalt.
2. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchG M-V.
3. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
4. 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 auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwenkt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.



|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechtsverbindlich:                                                                                                         | 14.06.2019                                                                                                                                                                                                            |
| Endfassung:                                                                                                                | März 2019                                                                                                                                                                                                             |
| geänderter Entwurf:                                                                                                        | Oktober 2018                                                                                                                                                                                                          |
| Entwurf:                                                                                                                   | August 2017                                                                                                                                                                                                           |
| Vorentwurf:                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                       |
| Planungsstand                                                                                                              | Datum:                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 43 "Gärtnerweg / Wiesengrund" nach § 13a BauGB</b>                 |                                                                                                                                                                                                                       |
| Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Automatische Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Hagenow Flur 10 ergänzt durch Luftbild | Auftragnehmer: StadtplanerIn Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz<br>Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung<br>19230 Hagenow, Zepfengraben 1<br>e-mail: g.schwarz@hagenow.de<br>Tel.: 0385 48170000<br>Fax: 0385 48170005 |
| Maßstab: 1 : 500                                                                                                           | Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel<br>Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung<br>19230 Hagenow, Zepfengraben 1<br>e-mail: f.ortel@hagenow.de<br>Tel.: 0385 48170000<br>Fax: 0385 48170005                         |