SATZUNG DER STADT HAGENOW

über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "südöstlich der B 321 / Hauptzufahrt ehemalige Garnisonskaserne."

TEIL A - PLANZEICHNUNG

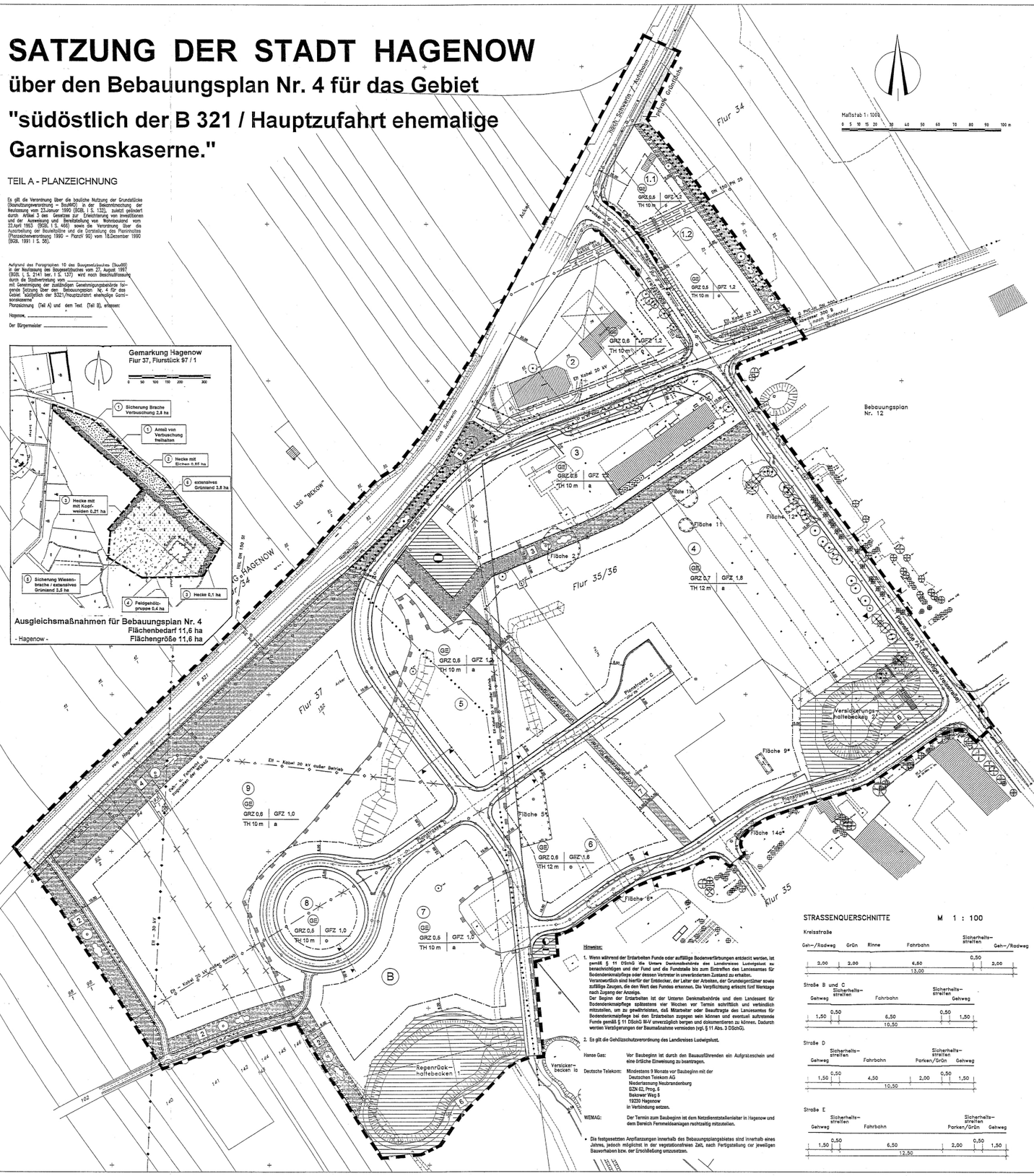
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet südöstlich der B321/Hauptzufahrt ehemalige Garnisonskaserne" Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hagenow, ...

Der Bürgermeister: .....

Ausgleichsmaßnahmen für Bebauungsplan Nr. 4
Flächenbedarf 11,6 ha
Flächengröße 11,6 ha
- Hagenow -



Hinweise:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V das Untere Denkmalschutzamt des Landrates 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

2. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust.

Hanse Gas: Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Deutsche Telekom: Mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG Niederlassung Neubrandenburg BZN 62, Prog. 6 Bakower Weg 9 19230 Hagenow in Verbindung setzen.

WEMAG: Der Termin zum Baubeginn ist dem Netzdienststellenleiter in Hagenow und dem Bereich Fernmeldeanlagen rechtzeitig mitzuteilen.

- Die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind innerhalb eines Jahres, jedoch möglichst in der vegetationsfreien Zeit, nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. der Erschließung umzusetzen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

Kreisstraße

Straße B und C

Straße D

Straße E

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch 31.05.1997 DER BÜRGERMEISTER erfolgt.
Hagenow, 03.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Hagenow, 03.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.02.-20.6.97 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Hagenow, 01.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hagenow, 08.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 29.01.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hagenow, 03.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.02.98 bis zum 24.3.1998 einschließlich während folgender Zeiten Mo./Di./Mi./Do./Fr. 8 – 12 Uhr, Mo./Di./Do. 13 – 16 Uhr, Fr. 13 – 18 Uhr nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.02.1998 in HAGENOW, KOMMUNALANGELEGENHEITEN ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hagenow, 01.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 2.4.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt eine Prüfung nur gros. Aus der Darstellung können keine Ansprüche im Maßstab 1 : ..... hergeleitet werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
19230 Hagenow
Hagenow, 2.Apr.1998
Siegelabdruck — öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hagenow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 05.01.1998 bis zum 05.02.1998 während folgender Zeiten Mo./Di./Mi./Do. 8 – 12 Uhr, Mo./Di./Do. 13 – 16 Uhr, Fr. 8 – 12 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Bisher ist bekannt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.12.1997 HAGENOW, KOMMUNALANGELEGENHEITEN ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Hagenow, 03.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 02.04.1998 gebilligt.
Hagenow, 03.04.1998
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Hagenow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Hagenow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hagenow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 215 Abs. 2 BauGB) sowie Paragr.5 Abs.5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.Februar 1994 (GS-Nr.I 61, 2020-2 vom 22.Februar 1994) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr.44 Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Hagenow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 1–11 BauNVO

GE — Gewerbegebiet (Paragr. 8 BauNVO)

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

0,5 Grundflächenzahl GRZ
1,2 Geschoßflächenzahl GFZ
10 m Traufhöhe TH

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

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
——— Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 25 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Gasreglerstation
Trafostation
Abwasserpumpwerk

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

öffentliche / private Grünfläche
Wiese

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

Erhaltung
Bäume

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)

Anpflanzen
Bäume
Sträucher

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

Erhaltung
Bäume
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche 2 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
(Paragr. 9 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Fläche 9* = bereits sanierte Fläche

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
(Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

oberirdische Hauptversorgungsleitungen
unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
9 — Geschützter Biotop nach Paragr. 2 NatSchG M–V

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hagenow

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

③ Baublocknummer
4 Nummer der Grünfläche
abzunehmender Baum
vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstückgrenze
geplante Flurstückgrenze
2/3 Flurstücksnummer
künftig fortfallende Flurstückgrenze
x 19.22 Höhenpunkt
vorhandene Gebäude
abzubrechende Gebäude
3.0 Bemaßung (in m)
Böschung
Graben
zu beseitigende Leitung
Mast
Grundflächenzahl / Traufhöhe — GRZ / GFZ TH / o — Geschoßflächenzahl / Bauweise
zu errichtender Zaun

TEIL B - TEXT -

1 BAULICHE NUTZUNG

1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des produktionsbezogenen Einzelhandels ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässig sind Kfz-Einzelhandelsbetriebe (Autohäuser) bis max. 1.200 m² Geschoßfläche.

1.2 Für die abweichende Bauweise wird die Baukörperlänge auf max. 150 m begrenzt. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist für jeden Grundstück bis 25,0 m Breite Straßenfront nur eine Zufahrt mit max. 10,0 m Breite zulässig.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhe die Straßenkrone des dazugehörigen Straßenabschnittes als Bezugspunkt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

2 ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE

2.1 In der Grünfläche Nr. 1 ist der vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten. Zwischen diesen Gehölzstreifen und allen östlichen Grundstücksgrenzen der Sauteiler 1.1 und 1.2 ist ein Saum aus einheimischen Gehölzen entsprechend Anmerkung anzulegen.

2.2 Die Grünfläche Nr. 2 ist mit einer 4reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen entsprechend Artenliste und Pflanzschema zu bepflanzen. Es sind mindestens 21 Stieleichen (Quercus robur) in 15 m Abstand zu setzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang.

2.3 Die Grünfläche Nr. 3 ist analog 2.2 zu bepflanzen. Es sind mindestens 18 Stieleichen (Quercus robur) in gleichem Abstand und gleicher Pflanzqualität wie 2.2 zu setzen.
Innerhalb dieser Fläche sind zwei Fußwegverbindungen mit einer max. Breite von 2,00 m zwischen den Baublöcken 3 und 4 / 5 anzulegen.

2.4 Die Grünfläche Nr. 4 ist zu 60 % mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden 40 % sind als wesensartige Feldraumstrukturen zu entwickeln mit zweimaliger Mahd im Jahr (Schnittzeitpunkte: 1. Mahd: nicht vor dem 15. Juni; 2. Mahd: Mitte September).
Es sind mindestens 51 Stück Bäume in Pflanzqualität wie 2.2 zu setzen und ca. 2.000 m² einheimische Sträucher zu pflanzen (Arten entsprechend Artenliste).
Zwischen dem östlichen Radweg und dem Flurstück 97/1 ist eine unbefestigte Zuwegung innerhalb der Grünfläche 4 zu schaffen, die eine Zufahrt zum Mast im Flurstück 97/1 zuläßt.

2.5 Die Grünflächen Nr. 5 sind als versickernde Flächen der Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Mindestens 40 % der Flächen sind mit einheimischen Sträuchern nach Artenliste einzugrünen.

2.6 In der Grünfläche 6 des Regenrückhaltebeckens 1 sind 15 Bäume und des Regenrückhaltebeckens 2 sind 20 Bäume nach Artenliste und Pflanzqualität wie unter 2.2 zu pflanzen.

2.7 Die Planstraßen „7" und „8" sind jeweils einseitig zu gleichen Teilen in versetzender Abfolge mit 15 Bäumen je Straße in Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang zu bepflanzen.

Artenliste:

Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

2.9 Die Bepflanzung des Radweges hat im südlichen Bereich einseitig mit 9 Bäumen im Abstand von 15 m in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang; Art: Stiel-Eiche (Quercus robur) zu erfolgen.

2.10 Für alle zu erhaltenden Bäume ist bei Baumaßnahmen der Schutz entsprechend DIN 18920 und RAS-LG 4 im Kronen-, Traub- und Wurzelbereich zu gewährleisten.

2.11 Die Grünflächen Nr. 7 und Nr. 8 sind als Kräuterwiese mit RSM 7.3.2. anzulegen und zu erhalten.

2.12 Wenig beanspruchte Verkehrs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Bedarfsbereich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Dranspflaster. Das anfallende unbelastete Regenwasser von diesen Flächen sowie von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

2.13 Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum innerhalb einer mindestens 12 m² großen Fläche mit versickerungsfähigen Belegen, wovon mindestens 6 m² offene Vegetationsfläche sein sollen, zu pflanzen.

3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

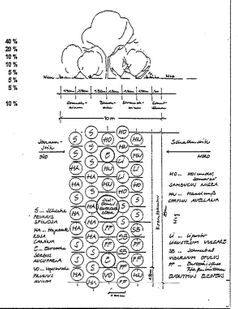
3.1. Aufgrund des zu hohen Schallpegels (nachts) sind in einer Tiefe von 60 m von der Bundesstraße 321 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

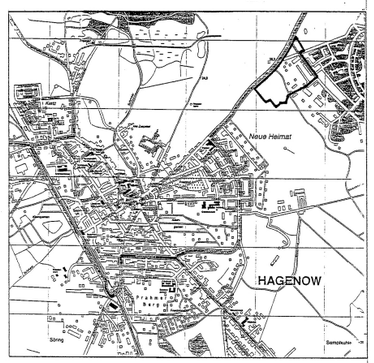
3.2. Im Baufeld 3 sind lufverunreinigende und lärmintensive Betriebe ausgeschlossen.

Artenliste für die Grünflächen Nr. 1, 2, 3, 4 und 5:

Bäume:		
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	40 %
Birke	(Betula pendula)	20 %
Kieler	(Prunus sylvestris)	10 %
Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)	10 %
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	5 %
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	5 %
Holz-Apfel	(Malus domestica)	5 %
Holz-Birne	(Pyrus pyraster)	
Vogelkirsche	(Prunus avium)	10 %
Zitterpappel	(Populus tremula)	

Sträucher:	
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenr	(Sambucus nigra)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)





S & D STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
Architekten • Planer • Landschaftsarchitekten
19053 Schwerin, Doeringsring 17, Tel. 0385/734391 Fax. 0385/734286

Bebauungsplan Nr.4 der Stadt Hagenow für das Gebiet "südöstlich der B 321 / Hauptzufahrt ehemalige Garnisonskaserne"

M. 1 :1000 — April 1998