

Satzung der Stadt Hagenow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.10.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Hagenower Blätter - Nr. 318 am 14.12.2022 und im Internet <https://www.hagenow.de/>.
- Die Stadtvertretung hat am 21.09.2023 beschlossen, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 01.12.2023 während der 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. 323 am 18.10.2023 und auf der Website der Stadt Hagenow <https://www.hagenow.de> 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.
Hagenow, 12.02.2024

Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (aktueller Flurkartenauszug) am 13.02.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
Hagenow, 13.02.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am 01.02.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.02.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Hagenow, 12.02.2024

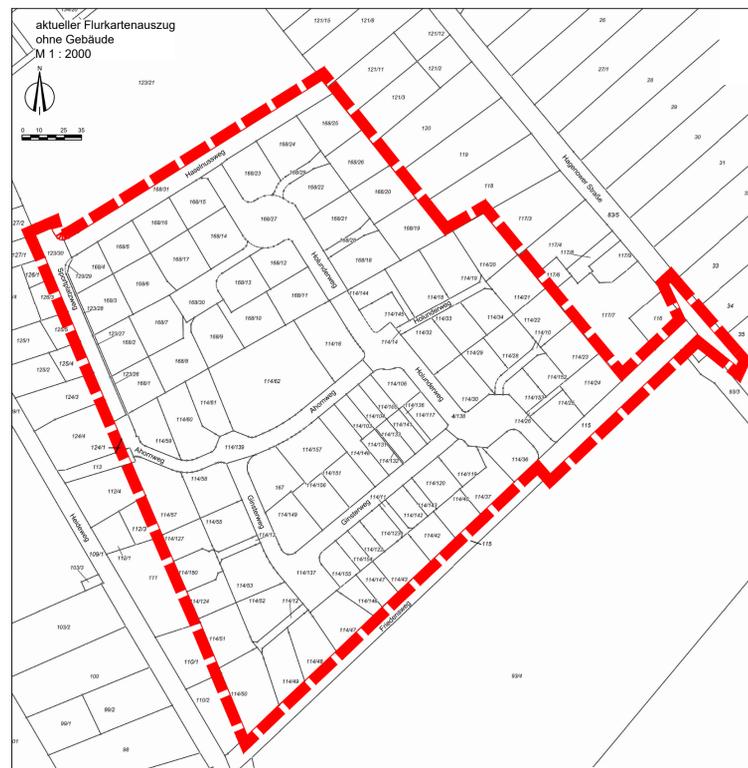
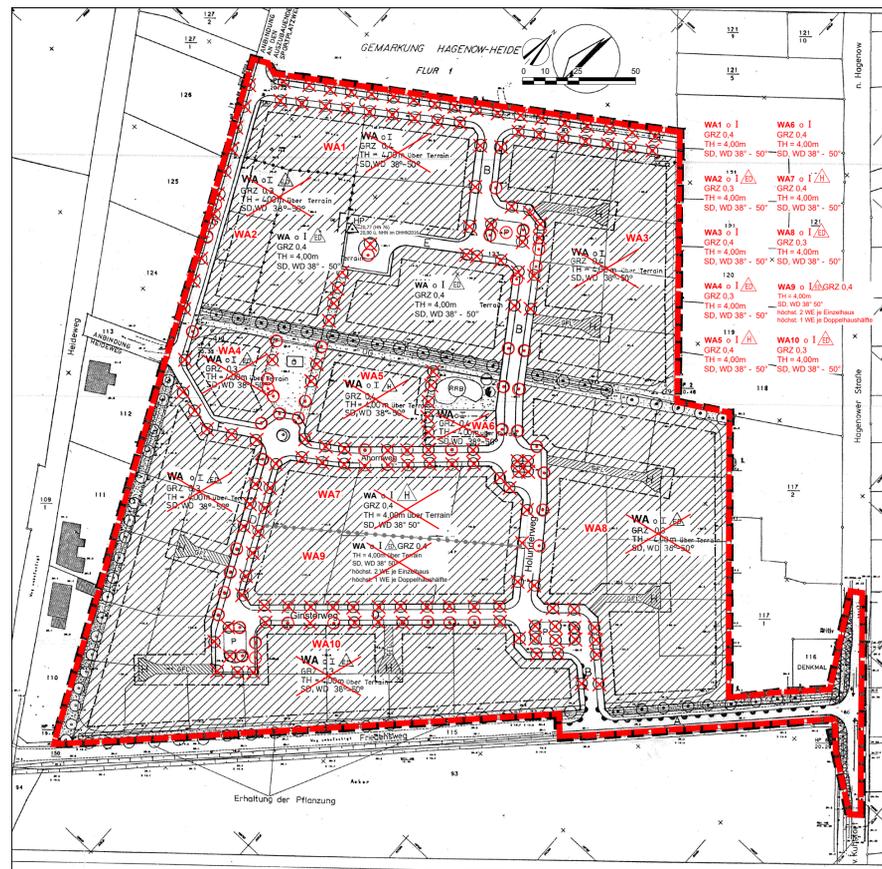
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgeteilt.
Hagenow, 12.02.2024

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 gemäß Hauptsatzung im Bekanntmachungsblatt -Hagenower Blätter- Nr. 325 am 25.02.2024 und auf der Website der Stadt Hagenow <https://www.hagenow.de> sowie im Bau- und Planungsportal M-V 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. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.02.2024 in Kraft getreten.
Hagenow, 27.03.2024

Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunal- aufsicht) angezeigt worden.

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Bestand **5. Änderung**

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH 4,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

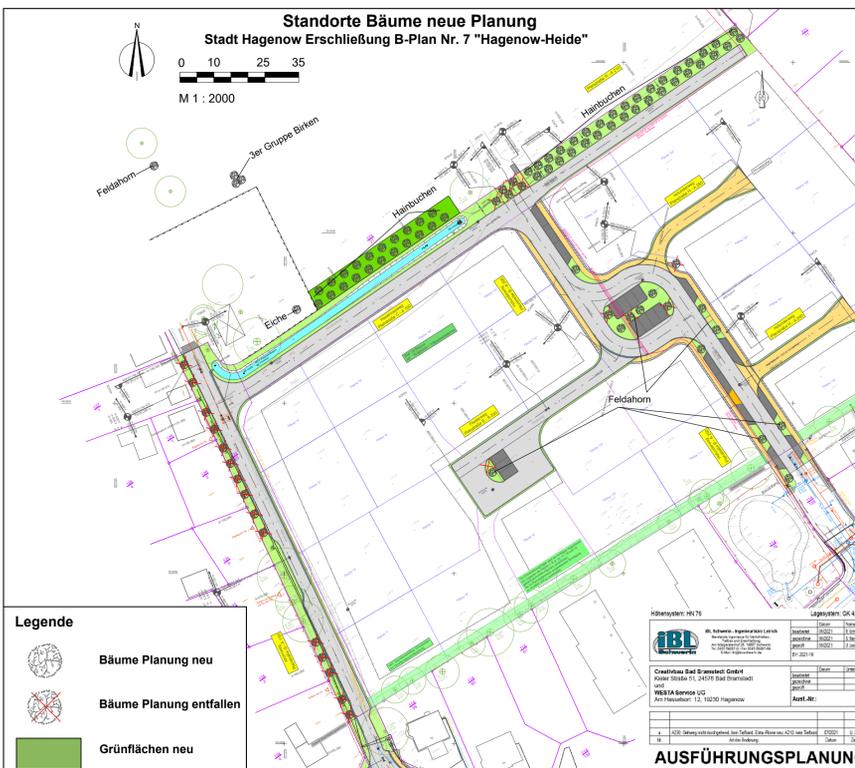
	Baugrenze
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Walmdach
	Satteldach
	Dachneigung

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungsfläche
	Höhenbezugspunkt (Höhensystem: NN 76 und DHHN2016)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	entfallende Festsetzungen



TEIL B - Text

- In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird Folgendes festgesetzt.
- Alle sonstigen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B - TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" i.d.F. der 4. Änderung gelten unverändert fort.
- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- Maßnahmen zum Bodenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.
 - Erhaltungs- und Anpflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
 - Im Kreis des Flurstücks 114/139 der Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide, ist eine Winterleide in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Boden ist auf 12 m² mind. 100 cm tief auszuheben und vor der Pflanzung mit durchwurzelbarem Substrat (Oberstrat und Unterstrat) nach FLL, unter Beachtung der Setzungen, aufzufüllen.
 - Die vorhandenen Bestandsbäume innerhalb des Pflanzungsbereiches sind auf Dauer zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist vor Wiederbepflanzung der Standorte nach Stand der Technik zu verbessern. Mindestens ist für 12 m², auch als überbaubares Substrat unter der Straße, ein Substrataustausch vorzunehmen.
 - Zuordnungs festsetzungen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Als Ersatz für entfallene Baumstandorte werden dem Ökotopte der Stadt Hagenow LUP 021 „Waldflächen Stadt Hagenow - dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ 4.300 KFÄ zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis vorzulegen.
 - Als Ersatz für entfallene Baumstandorte sind in der Gemarkung Hagenow Heide, Flur 1, Flurstück 123/21 teilw. bzw. 168/31 teilw., insgesamt 60 St. Bäume teils als Abschirmung (21 / 34 St. Hainbuchen), teils in freier Verteilung (5 St. Birken / Feld-Ahorn / Eiche) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- ### II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBAuO M-V
- #### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- #### Dachgestaltung
- (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Hauptgebäude mit einem Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 50° auszubilden.
 - Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Garagen und Carports und sonstige Nebengebäude sind auch andere Dachformen- und neigungen als unter 1. festgesetzt zulässig.
- ### III. Hinweise
- #### Naturschutzfachliche Hinweise
- Bäume dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen = Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baumaßnahmen sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baubeginn/Weiterbau auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. a. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
 - Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - Bodenverdichtungen sind generell zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatzen vorzusehen.
 - Die geplanten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind während der Bauphase durch geeignete Absperrungen (z. B. Bauzaun) auszugrenzen oder durch das Auslegen von Bodenschutzmatzen zu schützen.
- #### Artenschutzrechtliche Hinweise
- Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitats zu verbringen, dass ein Einwandern in das Bau- und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o. ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.
 - Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
 - Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit toter oder lebend vorgefundener Fledermäuse. Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schutzhäute mit Lochern zur Belüftung, Handschuhe verwenden) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
 - Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
 - Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
- #### Denkmalschutzrechtliche Hinweise
- Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Folgender Hinweis ist zu beachten:
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Naturschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

rechtsverbindlich:	25.02.2024
Endfassung:	Dezember 2023
Entwurf:	Juli 2023
Planungsstand	Datum

Satzung der Stadt Hagenow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Eigenheimbau Hagenow Heide" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Kartengrundlage:
geschnittener Ausschnitt B-Plan Nr. 7 der Stadt Hagenow
Gemarkung Hagenow Heide, Flur 1

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Zugeweg 3
19057 Schwentin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab: 1 : 1500