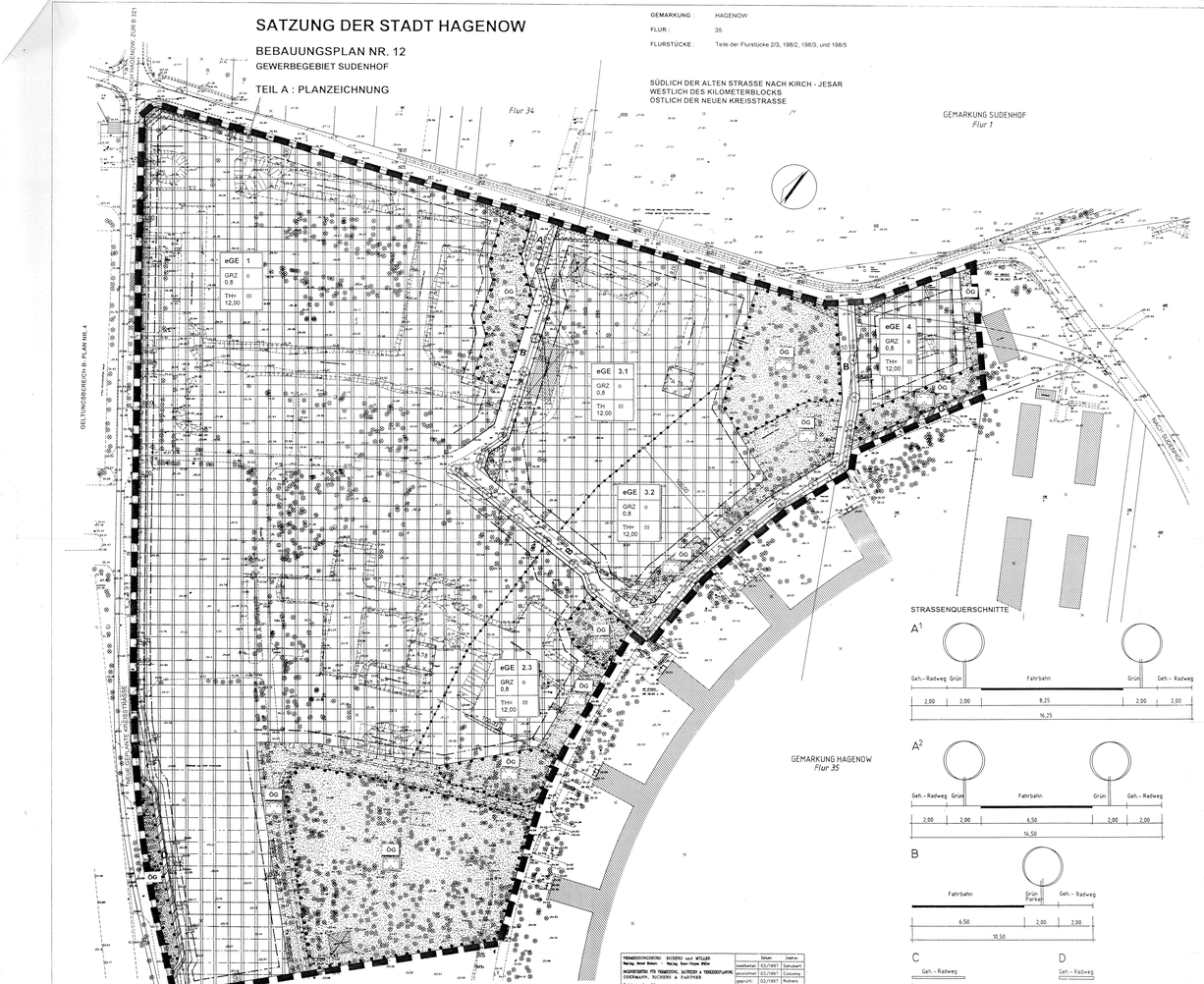
SATZUNG DER STADT HAGENOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
GEWERBEGEBIET SUDENHOF

TEIL A : PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG : HAGENOW
FLUR : 35
FLURSTÜCKE : Teile der Flurstücke 2/3, 198/2, 198/3, und 198/5

SÜDLICH DER ALTEN STRASSE NACH KIRCH - JESAR
WESTLICH DES KILOMETERBLOCKS
ÖSTLICH DER NEUEN KREISSTRASSE



VERMESSUNGSBÜRO RICKERS und MÜLLER
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAUTECHNIK, BAUTEILEN & VERKEHRSERSCHLIEßUNG
OSTERKAMP, RICKERS & PARTNER
Friedrichstraße 19
19370 Parchim
Tel. u. Fax: 03 871 / 603 818 und 709 166

		Datum	Zeichnr.
bearbeitet:		03/1997	Schubert
gezeichnet:		03/1997	Czeczog
geprüft:		03/1997	Rickers
Hagenow, den:		11.11.97	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1, §§ 1-11 der BauNVO)

eGE — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

III — 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

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

Gasleitung

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

OG — Grünfläche, öffentlich

PG — Grünfläche, privat

Zweckbestimmung :

Parkanlage

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

Anpflanzen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§§ 18-20 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

198/3 — vorhandene Flurstücksgrenzen

5,00 — Bemaßung in Metern

2.2 — Bezeichnung der Baublöcke

ehemals vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen

Begrenzung ehemals vorhandener Verkehrsflächen

zu erhaltender Baum, Abnahme nur ausnahmsweise zulässig entsprechend der textlichen Festsetzung 5.5

abzureißende Gebäude

TEIL B : TEXT

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 , Abs. (5) BauNVO festgesetzt , daß folgende gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind :

- Einzelhandelseinrichtungen , es sei denn , sie stehen im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion , der Ver - und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur - und Servicekreisläufen der ansässigen Betriebe.

1.2 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt, daß die gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,50 m überbaut werden.

3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) , in Fassadenmitte gemessen.

4. 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. Ausgenommen davon sind vorhandene einzeln stehende Bäume.

5. Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 An den öffentlichen Straßenräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der dargestellten Art Bergahorngehölze, Robdorn , Rößkastanien und Stieleichen als Einzelbäume zu pflanzen.

Die Pflanzscheiben müssen mindestens eine Fläche von 6 m x 2 m haben . Sie sind gegen das Befahren durch Fahrzeuge zu schern.

5.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. Für je fünf neu geschaffene öffentliche Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

5.3 Bei Notwendigkeit des Ersatzes von Bäumen aus dem vorhandenen Bestand sind in den als " Öffentliche Grünfläche - Park " und " Private Grünfläche - Park " dargestellten Bereichen Kiefern, Stieleichen und Birken zu pflanzen

In den Teilen der als " Öffentliche Grünfläche - Park " und " Private Grünfläche- Park"dargestellten Bereiche , die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind , sind Bäume der gleichen Arten zu pflanzen .

5.4 Wenig beanspruchte Verkehrs - und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Belastbarkeit mit Rasengittersteinen oder mit Ökopflaster zu pflastern. Das anfallende Regenwasser von diesen Flächen sowie von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

5.5 Alle in den als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bäume sind zu erhalten. Falls in begründeten Ausnahmefällen das Fällen von Bäumen erforderlich ist, ist entsprechend der Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken (Gehölzschutzverordnung) des Landkreises Ludwigslust vom 31.01.1997 zu verfahren. Die dann notwendigen Ersatzpflanzungen müssen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Als Ausnahmetatbestände gelten nur, wenn sich Gebäude aus produktionstechnischer Sicht nicht anders einordnen lassen oder der Abstand der vorhandenen Bäume zu neu zu errichtenden Gebäuden ß 2,5 m beträgt.

5.6 Nicht versiegelte Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen und zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen :

- Hainbuchen	- Röter Hartriegel
- Stieleichen	- Weißdorn
- Sandbirken	- Gemeiner Schneeball
- Winterlinden	- Hundsrose

5.7 Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:

- Es ist dreimal verschultes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Straucher sind Sträucher mittlerer Baumschulqualität mit einer Mindestgröße von 0,8 m zu pflanzen.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung in den südöstlich des Gewerbegebiets befindlichen Bereichen werden folgende Festsetzungen getroffen :

6.1 In den Baublöcken 2.3, 3.2 und 4 ist Nachtarbeit nicht zulässig. Dies gilt auch für das Be - und Entladen von Fahrzeugen während der Nachtstunden.

6.2 Bei der Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen in den einzelnen Baublöcken ist durch die Investoren nachzuweisen, daß durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden Flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden :

eGE 1 und 2.1	tags 60 dB (A) , nachts 51 dB (A)	
eGE 2.2 und 3.1	tags 60 dB (A) , nachts 48 dB (A)	
eGE 2.3, 3.2 und 4	tags 60 dB (A) , nachts 45 dB (A)	

7. Werbeanlagen (§ 86 LBauO M - V)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwertung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 % , die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

Hinweise :

1. Schutz des Grundwassers

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Trinkwasserschutzzone III.

2. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

2.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVBl. Meckl. - Vorp.Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten , der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Vertpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

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. Natur - und Landschaftsschutz

4.1 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des B - Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilabschnitte von Bauvorhaben (Straßenausschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.

4.2 Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflege von drei Jahren zu sichern.

4.3 Zur Sicherung der Insektenfauna sind im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf - Niederdrucklampen zu verwenden.

4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anwendung von Pestiziden und Streusalzen ausgeschlossen.

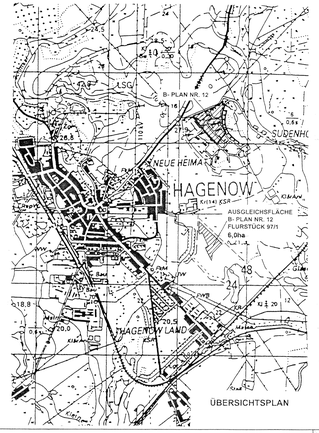
4.5 Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichen lassen, wurde durch die Stadtvertretung die Durchführung von Maßnahmen zur Renaturierung auf dem Flurstück 97 / 1 der Flur 37 der Gemarkung Hagenow festgelegt.

Die Kosten für den Gesamtbedarfswert durch die Stadt Hagenow und die notwendigen Arbeiten zur Renaturierung sind anteilig, entsprechend der Größe der Gewerbeflächen der neuen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. für Erschließungsanlagen nach den Maßstäben des § 131 BauGB , auf die Grundstückspreise für die gewerblichen Bauflächen umzulegen.

Zur Gestaltung dieser Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen :

Der überwiegende Teil der Fläche ist einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen. Diese Flächen sollen einmal jährlich gemäht werden. Zur Unterteilung der Flächen sind Feldhecken anzulegen. Die Breite dieser Hecken muß 5 m betragen, die Hecken sind mit einem 2,50 m breiten Krautsaum zu versehen , der alle 2 - 3 Jahre zu mähen ist.

In einem Teilbereich der Fläche ist eine Brache zu schaffen, die die Entwicklung eines Magerrasens ermöglicht.



ÜBERSICHTSPLAN

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch das BauGB - Änderungsgesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)
- des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) , zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauM - V) vom 26.04.1994 (Gesetz - und Verordnungsblatt von Mecklenburg - Vorpommern Nr.11, S. 918)

wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 06.11.1997 und mit Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hagenow - Gewerbegebiet Sudenhof - für das Gebiet südlich der alten Straße nach Kirch - Jesar , westlich des " Kilometerblocks " und östlich der neuen Kreisstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.06.1997 .

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in den " Hagenower Blättern " am 21.08.1997 erfolgt.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satzt Nr.1 BauGB beteiligt worden .

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz1 BauGB wurde gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 25.06.1997 verzichtet.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 25.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

6. Der Entwurf zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.09.1997 bis zum 01.10.1997 während der Dienststunden des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagenow 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 21.08.1997 durch Veröffentlichung in den " Hagenower Blättern " bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 14.11.1997 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.

gez. Müller
Hagenow, den 14.11.1997 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wurde am 06.11.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 06.11.1997 gebilligt.

Hagenow, den 14.11.1997 Bürgermeister

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

Hagenow, den 27.02.1998 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 am 26.02.1998 durch Bekanntmachung 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 18.02.1994 , GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2020 - 2) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 26.02.1998 in Kraft getreten.

Hagenow, den 27.02.1998 Bürgermeister

SATZUNG DER STADT HAGENOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 12

GEWERBEGEBIET SUDENHOF

- ausgefertigtes Exemplar -

FEBRUAR 1998 **M 1 : 1.000**

Copude

5 x 1,40 x 0,59