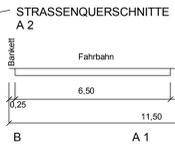


SATZUNG DER STADT HAGENOW

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

GERWERBEGEBIET SUDENHOF

GEMARKUNG HAGENOW
FLUR 35
FLURSTÜCKE FLURSTÜCKE 25, 35, 40, 41, 42 UND
TEIL DES FLURSTÜCKES 34
SÜDLICH DER ALTEN STRASSE NACH KIRCH - JESAR (SUDENHOFER DAMM)
WESTLICH DES KILOMETERBLOCKS
ÖSTLICH DER NEUEN KREISSTRASSE (SUDENHOFER STRASSE)



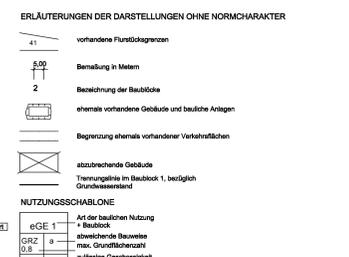
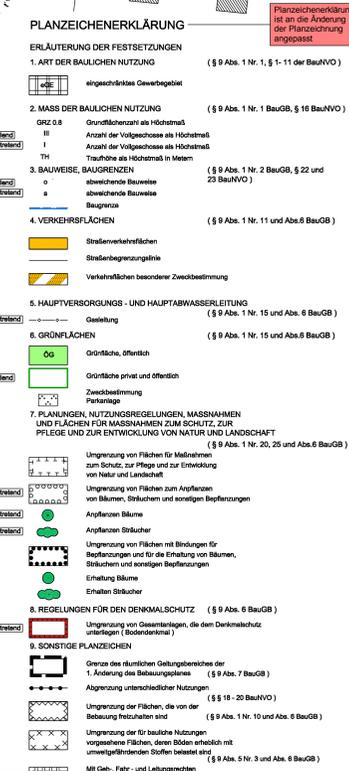
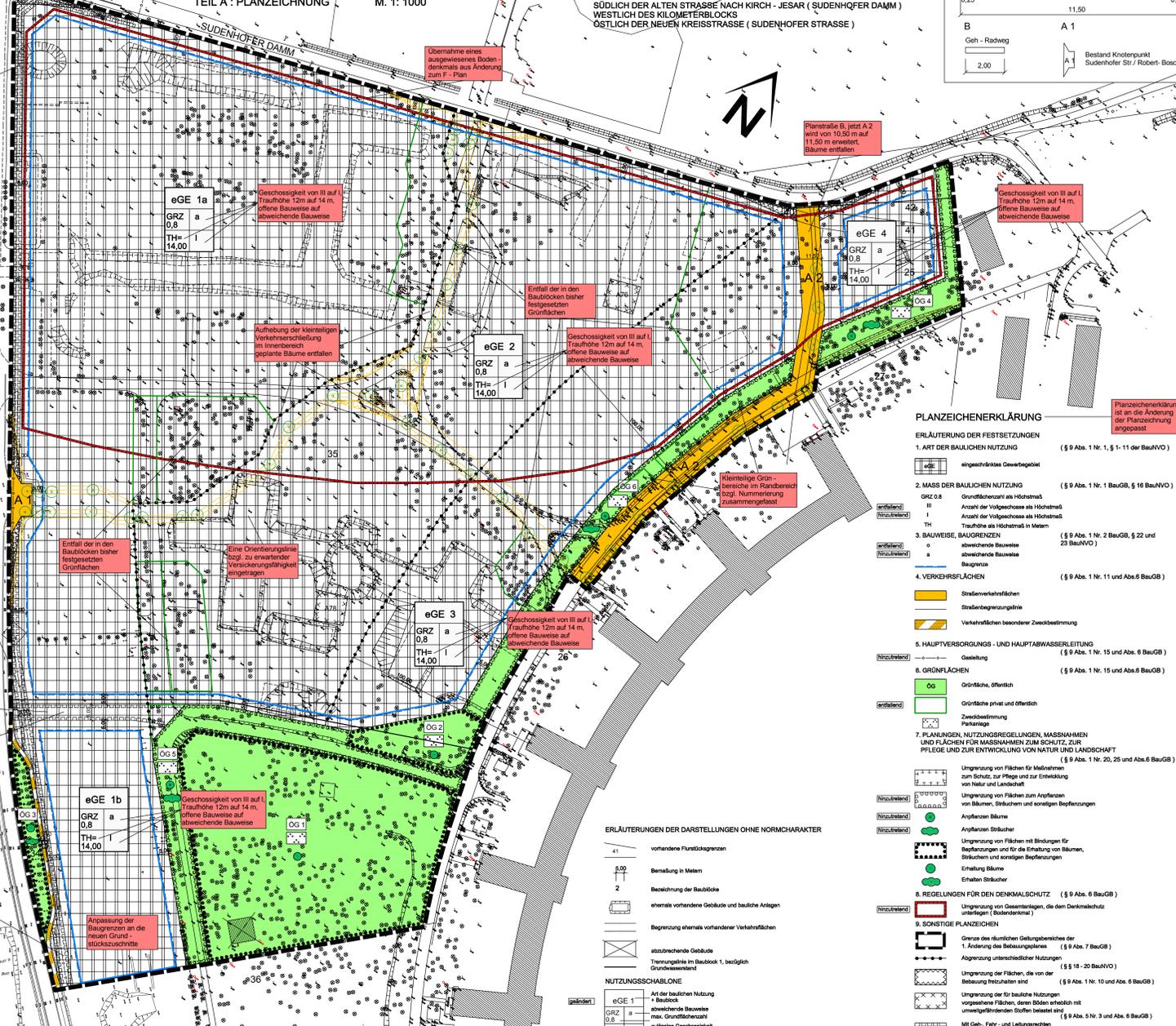
PRÄAMBEL

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 214) ersatzlich, ersatzlich Änderungen (Art. 2 Gesetz v. 3. Mai 2005 BGBl. I S. 1204 und Art. 21 Gesetz v. 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1918);

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486);

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);

- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (gwbz-M-V S. 486, Nr. 612), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.



TEIL B : TEXT

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

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

- Einzelhandelsbetriebe, es sei denn, es stehen im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen 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 Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche in denen eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist, wird festgesetzt, dass auf einer Grundfläche von 20 % bauliche Anlagen eine maximale Geschossigkeit von 3 Geschossen zulässig ist.

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

2.1 Die durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,20 m überbaut werden.

2.2 Die öffentliche Grundfläche OG 6 darf zum Anlegen von max. 2 Grundstückszufahrten von der Planstraße A 2 auf einer Breite von jeweils 10 m unterbrochen und befestigt werden.

2.3 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind auch Gebäudeteile von mehr als 50 m zulässig.

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

3.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schritten von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). In Fassadenmitte gemessen.

3.2 Für den Baublock 1 wird festgesetzt, dass für Silos, Maschinenräume, o.ä. eine Traufhöhe von 10 m zulässig ist. Diese Gebäudeteile dürfen einen Anteil von 10 % der überbauten Fläche nicht überschreiten.

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. 1a BauGB)

5.1 In den Teilen der als "Öffentliche Grünfläche - Park" (OG 4, OG 5, OG 6) dargestellten Bereiche, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist eine dreieckige Hecke aus einer Mischung der unter 5.3 benannten Gehölze zu pflanzen. Es gelten unter 5.4 benannte Anforderungen an das Pflanzgut. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche OG 5 ist im Bereich der Fortführung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche GFL 3 eine Sukzessionsfläche auf 6 m Breite anzulegen, die zweifach jährlich zu mähen ist.

5.2 Wenig beanspruchte Verkehrs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Belastbarkeit mit Rasengrassmengen oder mit Koppelfestem zu pflanzen. Das auf den gewerblichen Flächen in nördlichen Teil des Baublockes 1 und im Baublock 2 anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Linie nördlich der Einmündung der Robert-Boosch-Straße in die Sudenhofer Straße bis zum südlichen Endpunkt der Planstraße A 2). Für die Bereiche des Baublockes 1 südlich der Linie ist ein Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz in der Sudenhofer Straße vorzusehen.

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

- Heirbuchen - Roter Hainbuche - Stieleichen - Weißdorn
- Sanddorn - Gemeiner Schneeball - Winterlinde - Hundrose

5.4 Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:

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

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

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

6.2 In den Baublocken 3 und 4 ist Nacharbeit nicht zulässig. Dies gilt auch für das Be- und Entladen von Fahrzeugen während der Nachtstunden.

6.3 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den einzelnen Baublocken ist durch die Investoren nachzuweisen, dass durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden flächenbezogenen Schalleistungswerte nicht überschritten werden:

eGE 1a und 1b	tags 60 dB (A), nachts 51 dB (A)
eGE 2	tags 60 dB (A), nachts 48 dB (A)
eGE 3 und 4	tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A)

7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 In den mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten Bereichen GFL 1 und GFL 2 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der E-ON Hansesag AG und der Stadtwerke Hagenow GmbH, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hagenow GmbH, des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umfandgenossen, der Telekom AG und Beko Deutschland festgesetzt.

7.2 In dem mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV festgesetzten Bereich GFL 3 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hagenow GmbH, des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umfandgenossen, der Telekom AG und Beko Deutschland festgesetzt.

7.3 Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Großgrün überplant werden.

8. Werbeanlagen (§ 86 LbauO-M-V)

Werbeanlagen mit wechsellichtem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Der Stützpunkt der Farben darf maximal 70 % der Hellgrünfläche maximal 85 % betragen.

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 Landesmeisters Ludwigskamp vom 31.01.1997 zu verfahren. Die dann notwendigen Ersatzpflanzungen müssen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Als Ausnahmefälle gelten nur, wenn sich Gebäude aus produktionsrechtlicher Sicht nicht anders einordnen lassen oder der Abstand der vorhandenen Bäume zu neu zu errichtenden Gebäuden <= 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:

- Heirbuchen - Roter Hainbuche - Stieleichen - Weißdorn
- Sanddorn - Gemeiner Schneeball - Winterlinde - Hundrose

5.7 Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:

- Es ist dreimal verpflanztes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung von Bäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm zu verwenden.
- Zur Pflanzung von Sträuchern sind Sträucher mittlerer Baumschulqualität mit einer Mindestgröße von 0,8 m zu pflanzen.

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

6.2 In den Baublocken 2, 3, 3.2 und 4 ist Nacharbeit nicht zulässig. Dies gilt auch für das Be- und Entladen von Fahrzeugen während der Nachtstunden.

6.3 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den einzelnen Baublocken ist durch die Investoren nachzuweisen, dass durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden flächenbezogenen Schalleistungswerte 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 wechsellichtem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Der Stützpunkt der Farben darf maximal 70 % der Hellgrünfläche maximal 85 % betragen.

TEIL B : TEXT

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

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

- Einzelhandelsbetriebe, es sei denn, es stehen im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen 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 Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,20 m überbaut werden.

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

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schritten 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 Bergahorn, Rotmispel, Rösskastanien und Stieleichen als Einzelbäume zu pflanzen.

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

5.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. 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.

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

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

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

6.2 In den Baublocken 2, 3, 3.2 und 4 ist Nacharbeit nicht zulässig. Dies gilt auch für das Be- und Entladen von Fahrzeugen während der Nachtstunden.

6.3 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den einzelnen Baublocken ist durch die Investoren nachzuweisen, dass durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden flächenbezogenen Schalleistungswerte 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 wechsellichtem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Der Stützpunkt der Farben darf maximal 70 % der Hellgrünfläche maximal 85 % betragen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 28. April 2005. Die erstliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in den "Hagenower Blättern" am 19. Mai 2005 erfolgt.

Hagenow, den Bürgermeister

2. Die Planungsgenehmigung gemäß § 17 Landesplanungsgesetz von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist erfolgt. Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 27. Juli 2005 vor.

Hagenow, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18. Mai 2005.

Hagenow, den Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Erläuterung des Vorentwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 am 31. Mai 2005 durchgeführt worden. Die öffentliche Erläuterung des Vorentwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist am 19. Mai 2005 in den "Hagenower Blättern" bekannt gemacht worden.

Hagenow, den Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23. Juni 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow, den Bürgermeister

6. Die Stadtverwaltung hat am 16. Juni 2005 die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und des Umweltberichtes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hagenow, den Bürgermeister

7. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 18. Juli 2005 bis zum 19. August 2005 im Bauverwaltungsrat der Stadt Hagenow nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauverwaltungsamtes öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 7. Juli 2005 durch Veröffentlichung in den "Hagenower Blättern" ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23. Juni 2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Hagenow, den Bürgermeister

8. Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagenen Anordnungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27. Oktober 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow, den Bürgermeister

9. Entsprechend Punkt 6 ist der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zu ändern. Die Stadtverwaltung hat am 27. Oktober 2005 den geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls auszustellen.

Hagenow, den Bürgermeister

10. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 28. November 2005 bis zum 20. Dezember 2005 im Bauverwaltungsrat der Stadt Hagenow nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bauverwaltungsamtes öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 17. November 2005 durch Veröffentlichung in den "Hagenower Blättern" ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 7. November 2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Hagenow, den Bürgermeister

11. Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagenen Anordnungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. Mai 2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow, den Bürgermeister

12. Der katastralmäßige Bestand am grz.
Wird als richtig dargestellt beschneigt.
Hinsichtlich der lagenmäßigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flursturk in Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hagenow, den grz.
Öffentl. - rechtl. bestellter Vermesser

13. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. Mai 2006 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom 18. Mai 2006 geteilt.

Hagenow, den Bürgermeister

14. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Hagenow, den Bürgermeister

15. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Inhalt auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den der Antrag zu erheben ist, sind am 27. Juli 2006 durch Veröffentlichung in den "Hagenower Blättern" ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Vertiefung der Nr. 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Vorschriften gem. § 215 BauGB unbeschadet ist, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Vertiefung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Satzung ist mit Ablauf des 27. Juli 2006 in Kraft getreten.

Hagenow, den Bürgermeister

16. Entsprechend § 9 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Kommunalverfassung des Landkreises Ludwigslust mit Schreiben vom angezeigt.

Hagenow, den Bürgermeister

