



**TEIL B - Text**

**Gägelow - Bebauungsplan 2 - Gewerbegebiet**

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung des Gewerbegebietes**
  - Fassaden** - Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 20 m überschreiten, sind mittels vertikal durchlaufender Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.
  - Einfriedigungen** - Einfriedigungen (Holzläufe) innerhalb der festgesetzten Gewerbetriebe sind an der straßenbegrenzenden Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenebene, zulässig. Ausnahmsweise können durch die Genehmigungsbefugigte Einfriedigungen von über 1,00 m bis zu 2,00 m zugelassen werden, wenn nachweislich hohe Sicherheitsanforderungen des Betriebes dies erforderlich machen und die gewählten Einfriedigungen nicht zu einer unverträglich negativen Beeinträchtigung der Gestaltung des Baugebietes führen.
  - Werbung** - Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedürfen einer besonderen Genehmigung. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben sind unzulässig. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,2/2,0 m nicht überschreiten.
  - Orientierungstafeln** - Um innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (Beabschnitte 1,2,3) eine geordnete Verkehrsführung zu ermöglichen, ist mit dem Verkehrsmittel der Kreisverteilung eine vertikale Leitplanung innerhalb des Gewerbegebietes durchzuführen. An geeigneten Standorten sind übersichtliche Orientierungstafeln aufzustellen.
  - Einfahrten** - Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Die Einfahrten benachbarter Grundstücke sind möglichst zu verbinden, um die Stellplatzflächen nicht unnötig zu zerstückeln.
  - Vorgärten** - Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegrenzter Baugrenze - Vorgartenbereich - ist als Grünfläche mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.
  - In Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (5)** ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, sowie Bepflanzung und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Höhe der Fahrhöhe des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig. Rinnabläufe innerhalb dieser Fläche müssen eine Kronenstuhöhe von mindestens 2,5 m haben.
- Festsetzungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
  - Auf dem Gewerbegebiet ist produzierendes Gewerbe und Reparaturhandwerk anzusiedeln. Den Antragstellern auf Gewerbefläche sollte auch die Möglichkeit eingeräumt werden, von ihnen produzierte Ware zu verkaufen.
  - Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsbetriebe, wie Spielplätze, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsgebietes unzulässig sind.
  - Auf dem Gewerbegebiet sind entsprechend § 4 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Bekleidung und Haushaltsartikel anzusiedeln.
  - Ausgeschlossen sind auf dem Gewerbegebiet auch gewerbelastigende Betriebe und solche im Sinne des § 2 der 4. VO zum Bundesimmissionschutzgesetz (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 24. Juli 1985).
  - In Gewerbegebiet darf gemäß § 1 (4) 2 der BauNVO der flächenbezogene Schalleichtheitspegel tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten. In Klimateilungsbereich, in dem vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, darf der flächenbezogene Schalleichtheitspegel tags 50 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.
  - In den Gewerbebereichen (Ge 2) sollen bestimmte Grundstücksgrößen nicht überschritten werden, um den bestmöglichen Nutzen der Flächen zu gewährleisten. Die Flächen sind in den Gewerbebereichen:
    - Ge 5 - Grundstücke nicht größer als 1500 m<sup>2</sup>
    - Ge 6 - Grundstücke nicht größer als 2000 m<sup>2</sup>
    - Ge 7 - Grundstücke maximal 2000 - 3000 m<sup>2</sup>
    - Ge 8, Ge 9 - Grundstücke nicht größer als 3000 m<sup>2</sup>
    - Ge 1 - Grundstücke mit einer Größe von ca. 2000 m<sup>2</sup>
    - Ge 2 - Grundstücke mit einer maximalen Fläche von ca. 5000 m<sup>2</sup>
- Festsetzungen zu den baulichen Anlagen**
  - Die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sind für die einzelnen Gewerbebereiche im Verzeichnis der Anlagen zu beschreiben, zu spezifizieren, da während der Bearbeitungszeit noch keine Informationen über mögliche Gewerbetreibende vorliegen.
  - In gesamten Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig.
  - Die Soehöhe der Gebäude darf maximal 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen.
  - Für die Geschosshöhe wird maximal 3,50 m zugrundegelegt.
  - Die zulässige Frontfläche für die eingeschossig zu bebauenden Bauabschnitte 2 und 3 darf max. 40 % und die Frontfläche max. 6,00 m über dem anstehenden Gelände betragen.
  - In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Bauwände von mehr als 30,0 m sind genehmigungsbedürftig.

**TEIL C - Text**

- Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan**
  - Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes 2 Gägelow sind die Flächen zwischen den Straßengrenzen und der öffentlichen Straßenbegrenzung mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Diese ca. 5 m breiten "Vorgärten" sind mit halbhohen (bis 2,0 m) überlappend einheimischen Sträuchern auszubilden. An wichtigen Sichtflächen ist durch Heckenschnitt oder Wahl niedriger Arten eine Höhe von nur 0,7 m zulässig. In den Strauchreihen sind in einem Abstand von 12,0 m hochstämmige Laubbäume in den Arten Hehlbäume und Heibäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 6 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nach § 1 (2) BauNVO zulässig.
  - Die Dachentwässerung hat getrennt von den Bodenverweilungsflächen vorzuziehen in die angrenzende Vegetationszone zu verlagern.
  - Der Gehleibstand beiderseits des Hofweges der alten Dorfstraße ist zu erhalten und zu pflegen, die 2 Strauchgruppen weiter nördlich zur F 105 sind zu erhalten und zu ergänzen.
  - Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist östlich der als Klärteich genutzten Moorsenke naturnah zu gestalten und in das Gelände einzufügen. Rückhaltebecken und Klärteich müssen getrennte Wasserführung besitzen.
  - Das südwestlich von Gägelow gelegene als Klärteich genutzte Moor ist nach Anschluss der Ortslage an das zentrale Entsorgungssystem zu sanieren. Das Moor ist mit einem mind. 30 m breiten Puffergrünstreifen zu angrenzenden Nutzungen zu umgeben.
  - Der Pflanzstreifen zur F 105 setzt sich aus freistehenden, über 2 m hoch werdenden einheimischen Sträuchern auf 10 m Breite zusammen. Der gesamte Abstandstreifen (20 m breit) wird als flacher Wall modelliert (bis max. 0,5 m Höhe über Straßenniveau).
  - Die Eingriffsminderungen 4.1. - 4.6. nach dem § 9 (1) 25a und 25b BauNVO sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Beschädigte Teile sind standortgerecht wiederherzustellen.
  - Der ehemalige Schießplatz an der Stadtgrenze zu Wismar ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Ort auf Flächenbedeutung ist zu überprüfen und nachfolgend durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege den Belangen des Naturschutzes zuzustimmen.
  - Das Heckenfragment am oberen westlichen Talhang des Proseken-Zierower Grabens ist nach Süden bis zum vorhandenen Hängegrünstreifen parallel zum Bach zu verlagern. Die eingeschlossene Ackerfläche ist zu extensiv weideland umzuwandeln.
  - Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Beseitigung von Altlasten erfolgt die Begrünung und Reaktivierung der Müllkippe am Sternberg.
  - Die Ausgleichsmaßnahmen unter 4.2. - 4.10. sind nach § 9 (1) 20 BauNVO und § 9 (2) festgesetzte Flächen auszuweisen, die Pflege und Entwicklung der Landschaft. Sie sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten.
- Maßnahmetabelle (verantwortlich: G = Gemeinde, B = Betreiber)**

zu 4.1.	- sofort nach Vergabe der erschlossenen Gewerbezellen	(B)
4.3.	- ab sofort durchzuführen	(G)
4.4.	- unmittelbar nach Fertigstellung RRB u. Einlaufbauwerk	(G/B)
4.2.	- nach 4.1. und Abtrennung der Str-Einleitung	(B)
4.6.	- wie 4.1.	(G)
4.8.	- mit sofortiger Wirkung	(G)
4.9.	- sofort nach der Feldbearbeitung 1991	(G)
4.10.	- bis 31.12.1992	(G)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GeW	I. FESTSETZUNGEN	
WS	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr.1 BauZVO
10	Gewerbegebiet (gem § 6 Bau NVO)	§ 16 Bau NVO
PH=4,00m	Kleinstriedlungsgebiet (gem § 2 Bau NVO)	
TH=6,00m	Geschäftszahl 0,5	Grundflächenzahl
1	Firsthöhe (10,00m über anstehende Geländeoberfläche)	
	Traufhöhe (8,00m über anstehende Geländeoberfläche)	
	Zahl der Volgeschosse (als Höhengrenze)	
a	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) Nr.2 BauZVO
	abweichende Bauweise	§§ 22 u.23 BauNVO
	Baugrenze	
	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) Nr.24 BauZVO
	von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)	
S	Sichtflächen	
L	Schutzabstände zur Fernverkehrsstraße 25m	
	Lagerfläche	§ 9 (1) Nr.11 BauZVO
	VERKEHRSLÄCHEN	
	Strassenverkehrsfläche	
	Strassenbegrenzungslinie	
F	Fahrbahn	
G/R	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
	Gehweg / Radweg	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr.12 u.14 BauZVO
	Elektricität (Trafo-Station)	
	Gas (Gasbehälterstation)	
	Abwasser (Abwasserpumpwerk)	
	FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 (1) Nr.16 BauZVO
	Regenwasserrückhaltebecken	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) Nr.20 u.25 BauZVO
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie den Gewässern	
	Anpflanzen / Erhalten	
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Umgrünung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 (1) Nr.18 BauZVO
	Flächen für die Landwirtschaft	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES § 9 (7) BEBAUUNGSPLANES NR.2 DER GEMEINDE GÄGELOW	BauZVO
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
23	Flurstücksbezeichnungen	
23	Höhenpunkte	
	Böschungen	
	Bemahlung	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Regenwasserleitung	
	Mischwasserleitung	

**SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

Aufgrund des § 90 des Bundesgesetzes (BauNVO) in der Fassung vom 1990 wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 2 (BauZVO) für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Flanzscheidung (Teil A) und dem Text (Teil B) C) erlassen:	
Aufstellung aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.10.90, die öffentliche Bekanntmachung der Auftragsbeschlüsse der Träger öffentlicher Belange an § 25 Abs. 2 BauNVO erfolgt.	Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Beschlüsse und Änderungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange an § 25 Abs. 2 BauNVO geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gägelow, den 15.10.90.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist mit Schreiben vom 08.09.90 an § 25 Abs. 2 BauNVO von der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung abgeschlossen. Gägelow, den 7.11.90.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Flanzscheidung (Teil A) und dem Text (Teil B) C) erlassen, ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zustimmung der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung genehmigt. Gägelow, den 15.10.90.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.90 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahme des Kreisbauamtes Wismar ist mit Schreiben vom 15.10.90 bekannt gegeben. Gägelow, den 15.10.90.	Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zustimmung der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung genehmigt. Gägelow, den 15.10.90.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Flanzscheidung (Teil A) und dem Text (Teil B) C) erlassen, ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zustimmung der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung genehmigt. Gägelow, den 15.10.90.	Die Durchführung des Anlageverfahrens zum Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zustimmung der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung genehmigt. Gägelow, den 15.10.90.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Flanzscheidung (Teil A) und dem Text (Teil B) C) erlassen, ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zustimmung der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung genehmigt. Gägelow, den 15.10.90.	Die Durchführung des Anlageverfahrens zum Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zustimmung der Gemeindevertretung mit Zustimmung der Bürgerbeteiligung genehmigt. Gägelow, den 15.10.90.