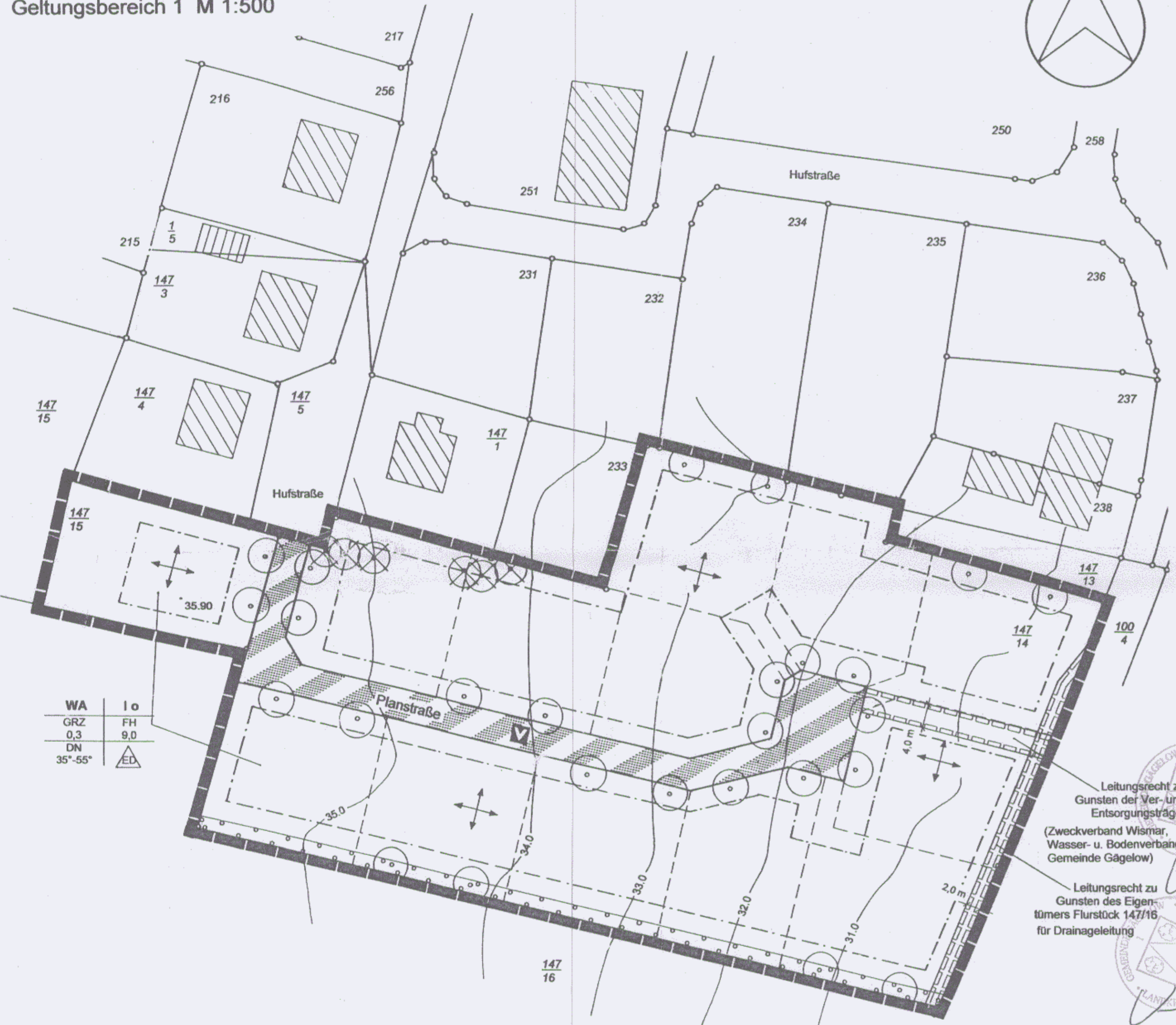


# GEMEINDE GÄGELOW

## Bebauungsplan Nr. 15

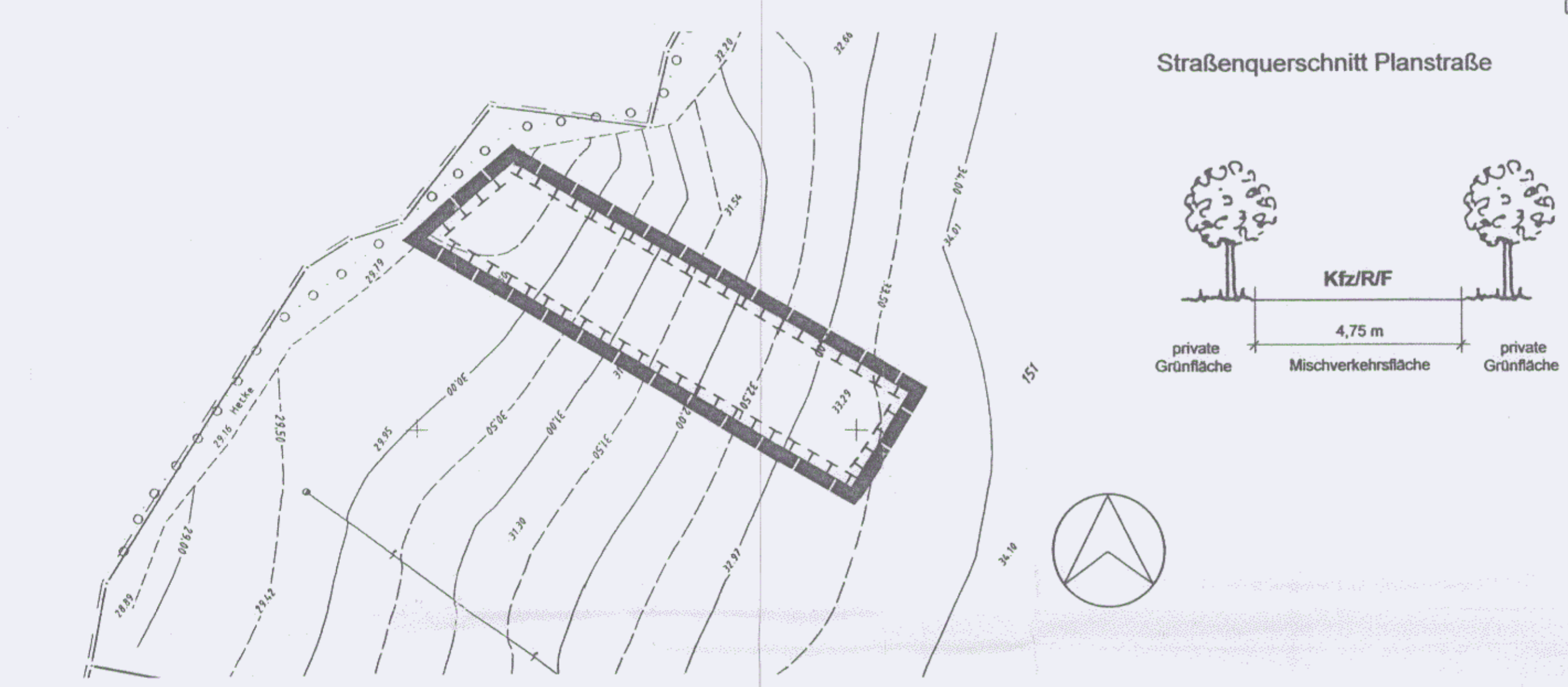
### Teil A - Planzeichnung

Geltungsbereich 1 M 1:500

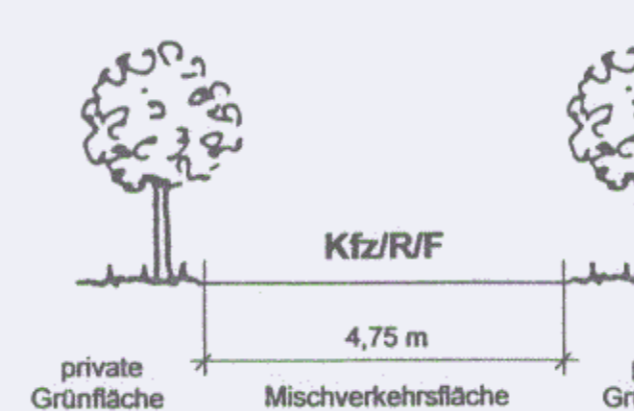


WA	1	o
GRZ	0,3	FH
DN	9,0	
	35°-55°	

### Geltungsbereich 2 M 1:1000



Straßenquerschnitt Planstraße



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze  
DN Dachneigung  
← → Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie  
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- □ □ □ □ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- ▨ vorhandene bauliche Anlagen  
x künftig fortfallend  
— vorhandene Flurstücksgrenzen  
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
147/16 Flurstücksnr.  
— Höhenlinien mit Höhenangabe ü.HN
- Plangrundlagen:**  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Stand 1.11.1999, Vermessungsbüro Kattner, Wismar

**Stadt- und Regionalplanung**

Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
Martin Hüfner  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricke  
Lübauer Str. 87 21066 Ullersruh  
Tel. 035841-28 75 97/98  
Fax 035841-28 75 99  
www.stadtrundplanung.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.6.2000 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Gägelow für das Allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Gägelow, gelegen südlich der 1. und 2. Hufstraße, umfassend die Flurstücke 147/14, 147/15 (teilw.) sowie 151 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, Gebietsbezeichnung "Südlich der Hufstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)**
- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- 2. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bezogen auf das anstehende Gelände-niveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,50 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)**
- 3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- 3.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Der innerhalb des Geltungsbereiches 1 vorhandene Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.3 Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches 1 verursacht werden, zu renaturieren. Dazu ist die ackerbauliche Nutzung aufzugeben. Innerhalb der ungenutzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind Anpflanzungsflächen mit eingestreuten Sukzessionsflächen anzulegen. In einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Vorzusehen sind innerhalb der Maßnahmenfläche zwei unregelmäßig geformte, ca. 400 m<sup>2</sup> große, waldähnlich aufgebaute Gehölzflächen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind dort im Verband 1 x 1 m Stieleichen (Quercus robur), Hainbuchen (Carpinus betulus) und Rotbuchen (Fagus sylvatica) in Forstpflanzenqualität zu pflanzen. Die Baumarten sind gruppenweise zu mischen. Die bepflanzten Flächenanteile sind zum Aufbau eines stufig aufgebauten Waldrandes mit einer mind. 4 m breiten Hecke zu umgrenzen. In dieser Hecke sind ausschließlich heimische Straucharten (Baumschulwäre, mind. 2 x verpflanzt, s. Pflanzliste unter Pkt. 4.2) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Am südöstlichen Rand der Maßnahmenfläche ist eine ähnlich aufgebaute, 6-reihige Hecke mit gleichen Arten und Qualitäten zu pflanzen. Der Verband ist auf 1 x 1 m vorzusehen. Hier sind mind. 3 Großbäume der Arten und Qualität gemäß 4.2 als spätere Überhälter zu pflanzen. Der Traubereich der nördlich angrenzenden, gehölzbestandenen Böschungskante zum Niederrandbereich des Zierower Grabens ist von Bepflanzungen freizuhalten.  
Die nicht bepflanzten Flächenanteile innerhalb der Maßnahmenfläche sind mit einer Gras-Kräutermischung mit hohem Wildkräuteranteil einzusähen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die gesamte Maßnahmenfläche ist wild-sicher zu umzäunen.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße) sind an den gekennzeichneten Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen einheitlich und in gleichem Abstand Baumhasel (Corylus colomna, Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind an den gekennzeichneten Stellen ebenfalls mind. 2 Hochstamm-Bäume der Arten und Qualität gemäß 4.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen eine 2 m breite Feldhecke zu entwickeln. Dazu sind auf mindestens 50 % der Fläche ausschließlich einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus). Mindestens an den gekennzeichneten Stellen sind Bäume folgender Arten innerhalb der Feldhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata) (mind. 2 x verpflanzt).

- 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO M-V)**
- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Mansarddächer sind auch mit einer abweichender Dachneigung zulässig. Flachdächer und Tonnendächer sind unzulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.
- 5.2 Für Dachneigungen sind nur unglasierte rote, rotbraune oder schwarze Ziegel oder Betonplatten sowie schwarzer Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von Grasdächern. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung ausgebildet werden.
- 5.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 5.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 5.5 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.
- 5.6 Fensterlose Wandflächen über 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.
- 5.7 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 3 Abs. 1 AbfG (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.10.1999 und des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom 22.2.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 2.11.1999 bzw. am 3.3.2000 erfolgt.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 20.12.1999 beteiligt worden.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, in der Zeit vom 15.11.99 bis 30.11.99 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gägelow, frühzeitig beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.2.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.3.2000 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 20.3.2000 bis zum 25.7.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.3.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 2.06.00 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Wismar, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 27.06.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.6.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.6.2000 gebilligt.
- Gägelow, den 21.07.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) (Geltungsbereich 1 und 2, und dem Text (Teil B), ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 25.7.2000 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.8.2000 AZ:1/61.2-24/00 erklärt, daß er (Kalf) Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht (2 Mängel).
- Gägelow, den 15.09.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.09.2000 beseitigt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 02.10.2000 bestätigt. Die Planzeichnung wurde abgeändert.
- Gägelow, den 15.09.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Gägelow, den 15.09.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.10.2000 im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.10.2000 in Kraft getreten.
- Gägelow, den 06.10.2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

### Übersichtsplan M 1:10 000



### GEMEINDE GÄGELOW

#### Bebauungsplan Nr. 15

für das Wohngebiet "Südlich der Hufstraße" in Gägelow