

GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Teil A – Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, 18 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ zulässige Grundflächenzahl als Dezimalzahl als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
Baugrenze
DN Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— Hauptwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zäsurgrün, privat
Zäsurgrün, öffentlich

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 u. § 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LW Lärmschutzwall

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

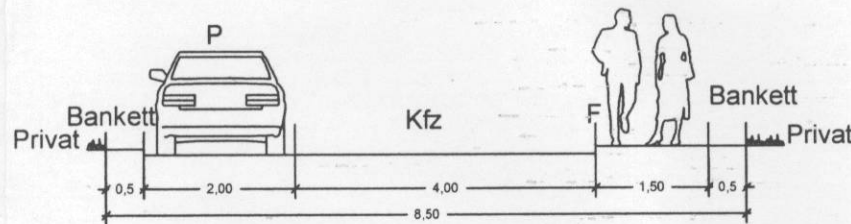
2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Höhenangabe in m ü. HN
Schnittlinie
Bemaßung in m
LPB II Lärmpegelbereich II, III und IV gemäß DIN 4109
laufende Nummerierung der Grünflächen

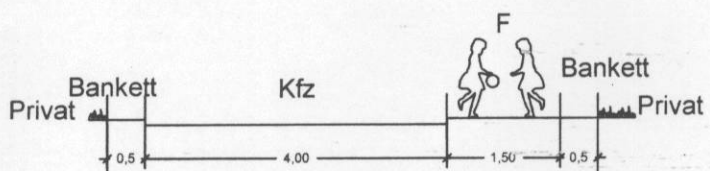
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Schnitt A-A

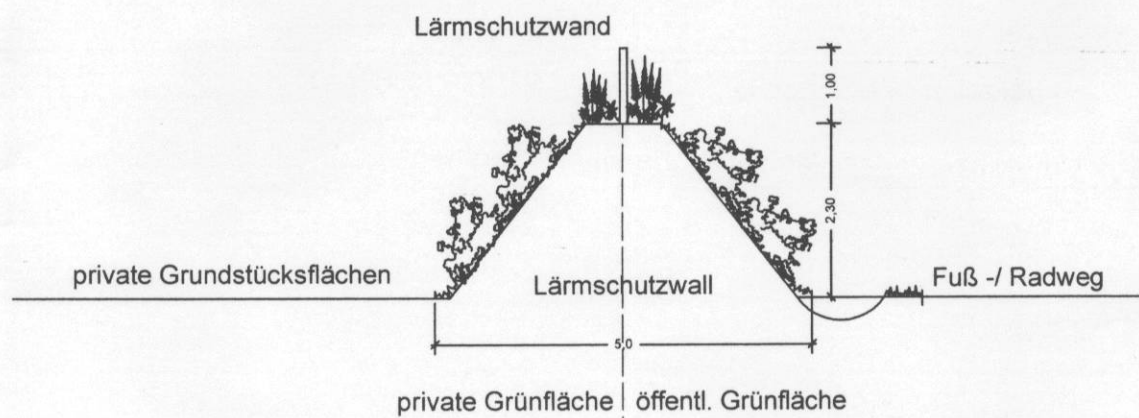


Schnitt B-B



Geländeschnitt C-C

Angaben in m



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten möglicherweise 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 Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/immissionsschutz wird hingewiesen.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 1a und 202 BauGB)
7.1 Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereitet keine über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinausgehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe vor. Die Ausgleichsflächen sind daher nicht Gegenstand der Änderungssatzung. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf eigenständigen Flurstücken und sind im Ursprungsplan innerhalb des Geltungsbereiches 2 dargestellt. Alle Festsetzungen des Ursprungsplanes bezüglich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches 2 bleiben unverändert bestehen. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch den Erschließungsvertrag mit dem treuhänderischen Erschließungsträger gesichert.
7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
7.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Tabelle zu realisieren:

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung vom 5. Mai 1998 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Gägelow vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee", umfassend die Flurstücke 182/27, 183/6, 183/8, 184/6 und 184/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch die Bundesstraße 105 und im Westen durch die Straße "Zum Seeburg", 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 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- 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 dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebädefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnitellinien.

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

In dem festgesetzten Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten, Vorflut für die festgesetzten Baugebiete ist das Regenwasserrückhaltebecken auf den Flurstücken 182/28 und 183/7, Flur 1, Gemarkung Gägelow.

5. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das bestehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,50 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung "1" sind unter Nutzung der durch das Lärmschutzbauwerk entstehenden Topographie mehrstufig aufgebaute Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.2) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach der Pflanzung verbleibenden Randstreifen am Fuß der Böschung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Staudensäumen zu entwickeln.
6.2 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirteneigel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenröhre (Eutonymus 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).
Pflanzliste einheimischer Bäume: 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).
6.3 Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung "2" sind mit ausschließlich einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.2) im Verband 1x1 m zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche östlich des Regenrückhaltebeckens sind drei einheimische Bäume, innerhalb der festgesetzten Fläche östlich der Straße "Zum Seeburg" sind sechs einheimische Bäume der Pflanzliste (Pkt. 6.2) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.4 Entlang der Planstraße (Teichstraße) sind an den beispielhaft dargestellten Standorten Zierkirschen (Prunus serrulata "kanzan") mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, einheitlich im Rahmen der Erschließung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.5 Die unter den Punkten 6.1, 6.2 und 6.4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den treuhänderischen Erschließungsträger der Gemeinde Gägelow zu realisieren und durch den Erschließungsvertrag abzusichern.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 1a und 202 BauGB)

7.1 Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereitet keine über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinausgehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe vor. Die Ausgleichsflächen sind daher nicht Gegenstand der Änderungssatzung. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf eigenständigen Flurstücken und sind im Ursprungsplan innerhalb des Geltungsbereiches 2 dargestellt. Alle Festsetzungen des Ursprungsplanes bezüglich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches 2 bleiben unverändert bestehen. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch den Erschließungsvertrag mit dem treuhänderischen Erschließungsträger gesichert.
7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
7.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} [dB]
II	<= 55	30
III	<= 60	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches II sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
8.3 Innerhalb der mit "LW" gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzbauwerk mit folgenden Abmessungen zu errichten: Länge 310 m, Höhe 3,30 m, Bauweise: absorbierend. Die Höhe des Lärmschutzbauwerks bezieht sich auf die Höhenlage der jeweils gegenüberliegenden Straßeneckante der Bundesstraße 105.
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAO M-V)
9.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.
9.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
9.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walmd-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° oder als Mansarddächer mit einer abweichender Dachneigung zulässig. Als Dachendeckungen sind nur unglasierte einfarbige rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten sowie schwarze Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von Grasdächern. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung ausgebildet werden.
9.4 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
9.5 In den festgesetzten Baugebieten ist bei der Gestaltung der Fenster die Verwendung von konkav oder konvex geformten Glasflächen unzulässig.
9.6 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
9.7 Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
9.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
9.9 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V entlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde am 19.07.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 15.06.05 erfolgt.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 19.07.2005 beteiligt worden.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 30.06.2005 sowie am 01.07.2005 durch eine öffentliche Erörterung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2005 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 18.10.2005 bis zum 21.11.2005 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.10.2005 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 29.09.2005 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Flurplan 1:2 wird als richtig dargestellt beschönigt. 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 10.04.2006 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.02.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2006 gebilligt.

Gägelow, den 12.04.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 29.06.2006 (Siegel) Der 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 13.07.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist mit Ablauf des 13.07.2006 in Kraft getreten.

Gägelow, den 14.07.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



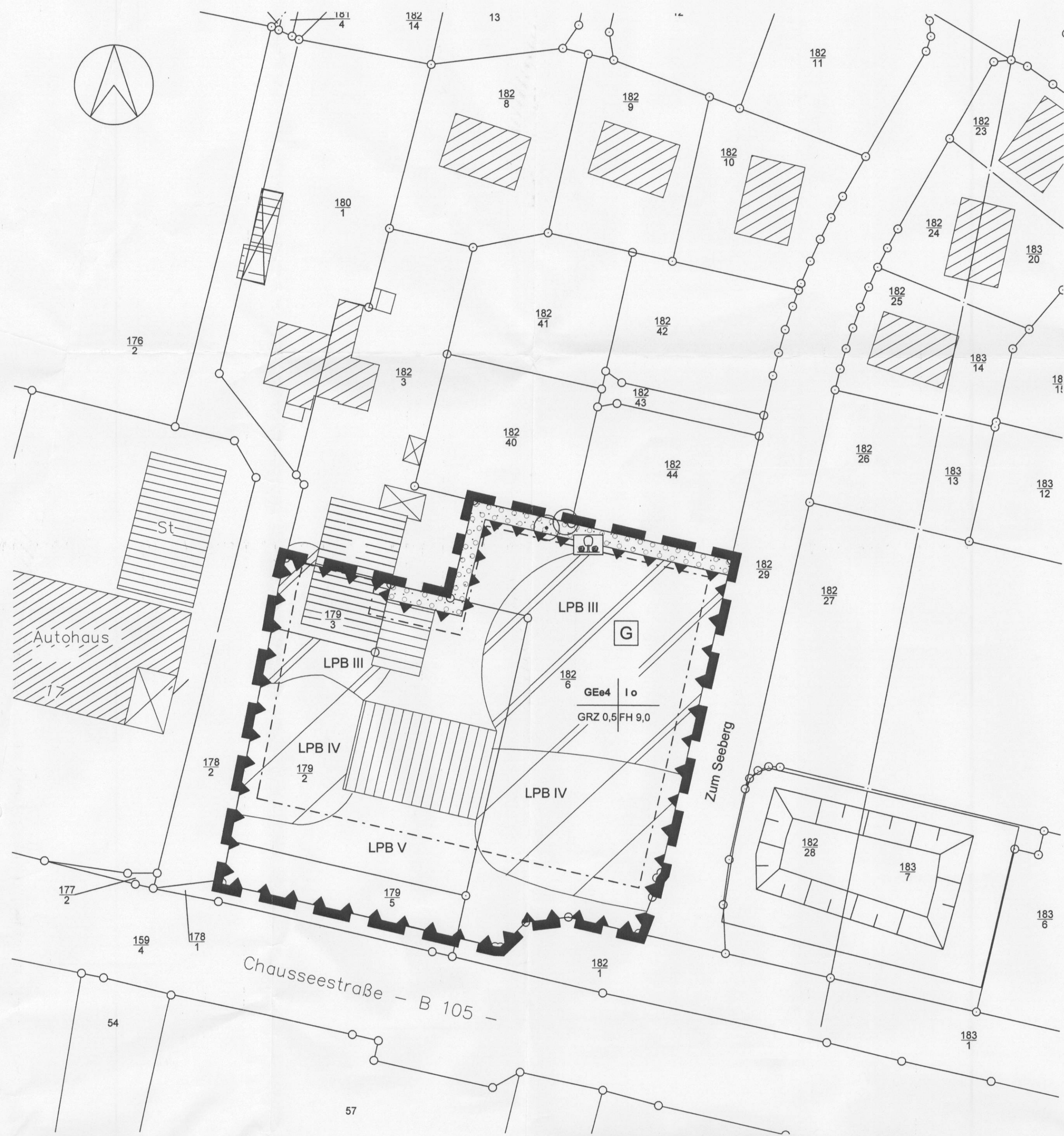
GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung "Mischgebiet am Priestersee", umfassend die Flurstücke 182/27, 183/6, 183/8, 184/6 und 184/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch die Bundesstraße 105 und im Westen durch die Straße "Zum Seeburg"

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe4	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit laufender Nummerierung des Baugebietes, bezogen auf den Ursprungsplan
-------------	---

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	zulässige Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
-----	Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Heckenanpflanzung, privat
--	---------------------------

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

	Erhalten von Bäumen
--	---------------------

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
--	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
182 3	Flurstücksnummern
LPB	Lärmpegelbereiche III, IV, V (maßgeblicher Außenlärmpegel) nach DIN 4109
G	fortlaufende Kennzeichnung der Teilflächen mit unterschiedlichen zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegeln (A - H), bezogen auf den Ursprungsplan

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 DShG 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 Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Der vorliegende Vorentwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes/Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- 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, 8, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze und Tankstellen generell nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die unter Punkt 7.3 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.

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

In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Vorflut für die festgesetzten Baugebiete ist das Regenwasserrückhaltebecken auf den Flurstücken 182/28 und 183/7 der Flur 1, Gemarkung Gägelow.

4. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeneiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,50 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehrstufig aufgebaute Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.2) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Heckenpflanzung sind drei Pflanzreihen vorzusehen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches besitzt eine Gesamtbreite von 5,0 m. Davon entfallen auf den Geltungsbereich der Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 2,5 m. Die restliche Fläche mit einer Breite von 2,5 ist Gegenstand der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14. Die nach der Pflanzung verbleibenden Randstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Staudensäumen zu entwickeln.

5.2 **Pflanzliste einheimischer Sträucher:** Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Eunonym europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB)

6.1 Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereitet keine über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinausgehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe vor. Die Ausgleichsflächen sind daher nicht Gegenstand der Änderungssatzung. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf eigenständigen Flurstücken und sind im Ursprungsplan innerhalb des Geltungsbereiches 2 dargestellt. Alle Festsetzungen des Ursprungsplanes bezüglich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches 2 bleiben unverändert bestehen.

6.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III bis V sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm- Maß des Außenbauteils R'_{w, res} [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

7.2 Terrassen und Balkone sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

7.3 Für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel als Höchstgrenze zulässig:

Teilfläche	zulässige immissionswirksame Flächenschalleistungspegel Tag / Nacht
G	58 / 43 dB(A)/m²

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

Die in der Ursprungssatzung sowie in deren 1. und 2. Änderung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt auch für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.

Plangrundlagen:
Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, Stand 09.01.2004, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie dessen 1. Änderung, eigene Erhebungen



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gägelow für eine Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 182/6, 179/2, 179/3 sowie 179/5 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, östlich des Priestersees und nordöstlich der Bundesstraße 105, Gebietsbezeichnung "Mischgebiet am Priestersee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am erfolgt

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 16.11.2004 den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gägelow worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Kattnr, öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

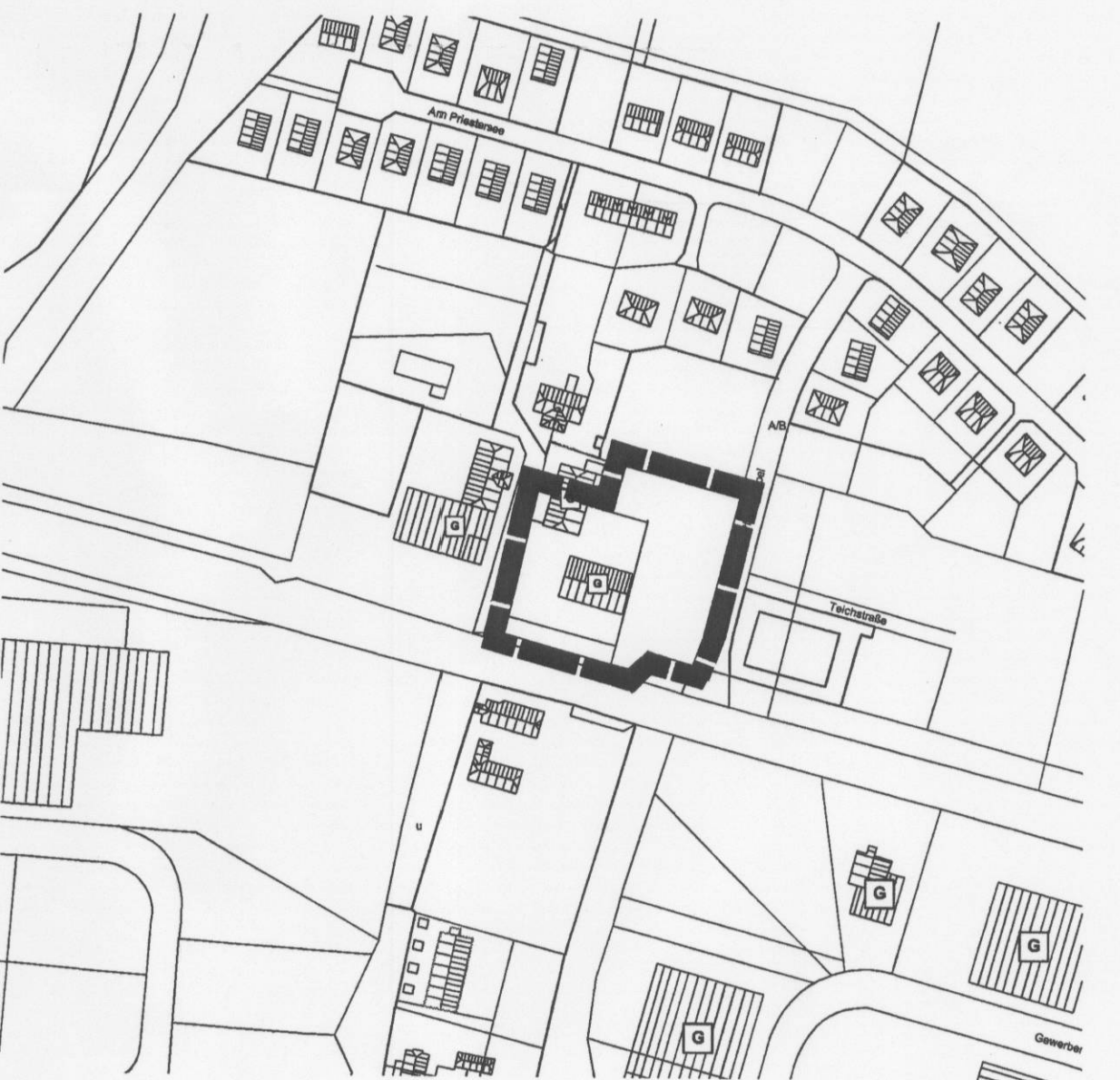
Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den (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 im Amtsblatt der Gemeinde Gägelow bekannt gemacht 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 über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:2500



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung "Mischgebiet am Priestersee", umfassend die Flurstücke 182/6, 179/2, 179/3 und 179/5 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, östlich des Priestersees und nordöstlich der Bundesstraße 105, gelegen in der Ortslage Gägelow

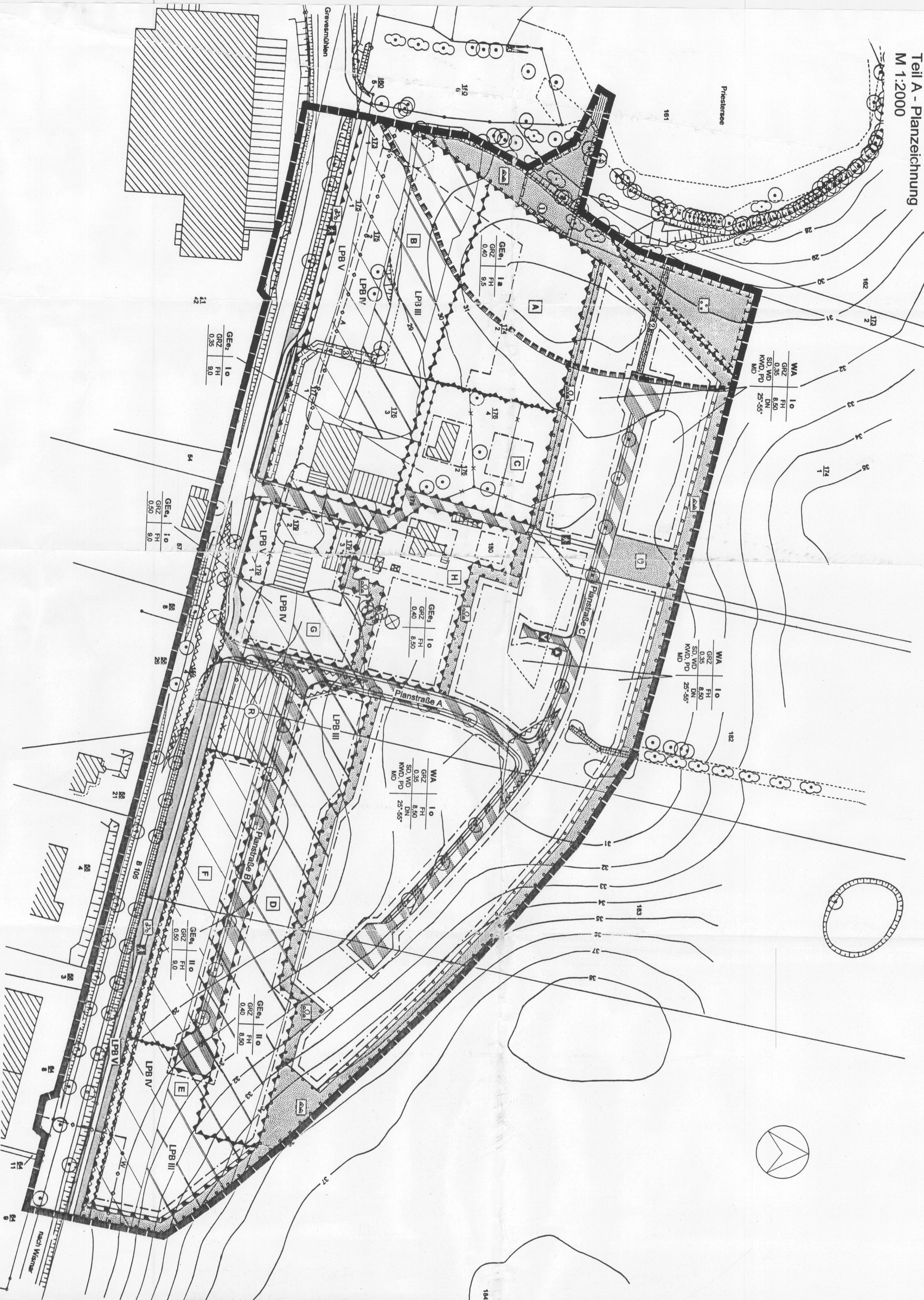
Entwurf

Bearbeitungsstand 16.11.2004

GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (Planz 90) vom 18. Dezember 1990 (BStBl. 1991 I S. 59)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GEe eingestuftes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit laufender Nummerierung des Baugebietes

Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
PH Festhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
Bauweise, Baugramm (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

DN Dachneigung

Verkehrflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tempo-30-Zone)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsruhungszone)
Strassenbegleitplan
Strassenbegrenzungslinie
Fußweg
Radweg

PA

Ein- und Ausfahrtbereich
Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallabfuhr und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellfläche für Abfallbehälter

Regenwasserkanalabdeckung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserdruckleitung, unterirdisch
Abwasserleitung, unterirdisch

Gefälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gefälle

Schutzstreifenfläche, öffentlich
Heckenpflanzung, öffentlich

Heckenpflanzung, privat

Spielplatz, öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Pflanzengraben)

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Teil B - Text

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (Planz 90) vom 18. Dezember 1990 (BStBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BStBl. I S. 469)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 8, 16 und 18 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Wohnanlagen, Garagenhöfe und Tassen ausnahmsweise nicht zulässig. Bei diesen Anlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig. In den festgesetzten eingestufteten Gewerbegebieten GEe 1 mit abweichender Bauweise und Gebäuden über 50 m zulässig. In den übrigen eingestufteten Gewerbegebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

Bestimmungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind pro selbständigen Wohngebäude in der Regel mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausweisung der Flächen für die Bebauung freizuhalten. In den festgesetzten eingestufteten Gewerbegebieten GEe 1 mit abweichender Bauweise und Gebäuden über 50 m zulässig. In den übrigen eingestufteten Gewerbegebieten ist die Ausweisung der Flächen für die Bebauung freizuhalten.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Umfang der zulässigen Abgrenzungen und Aufschichtungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausweisung der Flächen für die Bebauung freizuhalten. In den festgesetzten eingestufteten Gewerbegebieten GEe 1 mit abweichender Bauweise und Gebäuden über 50 m zulässig. In den übrigen eingestufteten Gewerbegebieten ist die Ausweisung der Flächen für die Bebauung freizuhalten.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf der privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Flächen für die Verstärkung von Niederschlagsrinnen sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Regel mehr als zwei Flächen zulässig.

Grundlagen des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BStBl. I S. 214), der BStBl. 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 27

Ausgleichsmaßnahmen

Aufforstungsflächen



Hecke (Waldrand)



Hecke (Gebietsbegrünung)



Sukzessionsfläche (Gras-Kräuter-Einsaat)



Niederungsfläche
Prosekener Bach

Naturnahe Feldhecke
(§ 20 LNatSchG)

Hecke

Hecke

Ausgleichsfläche
Bebauungsplan Nr. 15

GE-Fläche (F-Plan)

Karte 2

Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

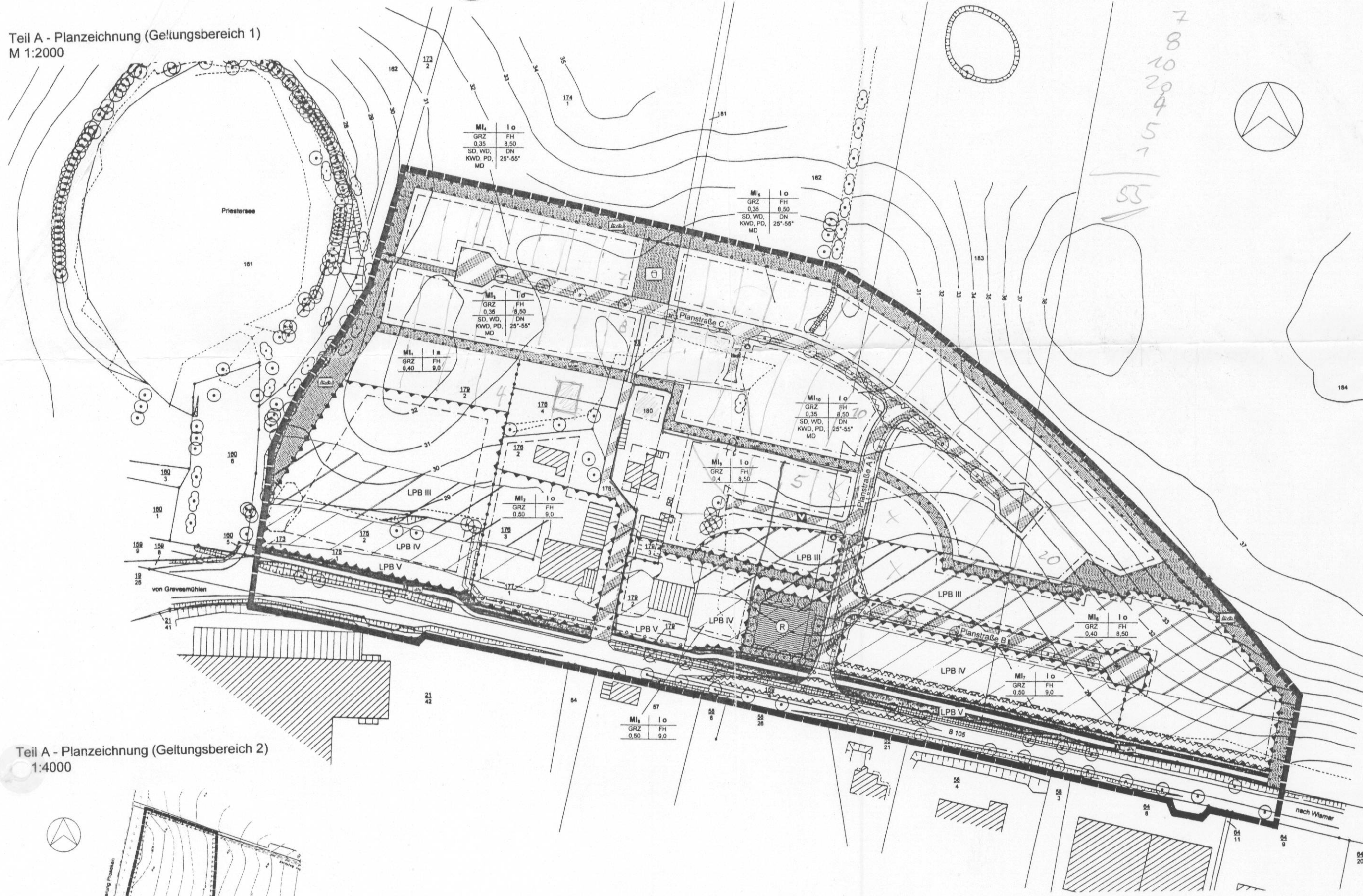
unmaßstäbliche Verkleinerung

Datum: November 1999

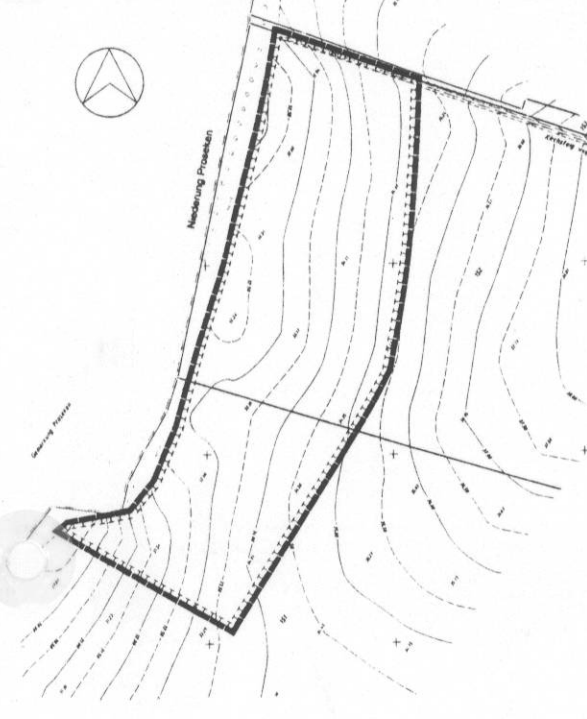
GEMEINDE GÄGELOW

Bebauungsplan Nr. 14

Teil A - Planzeichnung (Geltungsbereich 1)
M 1:2000



Teil A - Planzeichnung (Geltungsbereich 2)
1:4000



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 verändlich 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 Kreisdenkmalpflege 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 Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Abfolgepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI 1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), mit laufender Numerierung des Baugebietes
------	---

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschosflächenzahl
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
DN	Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---	Straßenverkehrsfläche
-----	-----------------------

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tempo-30-Zone)

V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
---	--

Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Radweg
Ein- und Ausfahrtbereich
Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellfläche für Abfallbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserdruckleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Heckenanpflanzung, öffentlich

Heckenanpflanzung, privat

Spielplatz, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

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
--

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 175/2, 176/3 und 174/2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
--

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Böschung

Graben

Höhenlinien mit Höhenangaben o. HN

LPB

Lärmpegelbereiche III, IV, V (maßgeblicher Außenlärmpegel) nach DIN 4109
--

Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. HURMANN

LARS RICKE, SRL

Wölsche Straße 27 23846 Wismar

tel. 038 41-28 75 97/98 fax 28 75 99

email: stadt.regionalplanung@online.de

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

1.2 In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO generell nicht zulässig.

1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.

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

In den festgesetzten Mischgebieten MI 2 bis MI 10 ist nur die offene Bauweise zulässig. In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis 70 m zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Mischgebieten sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche (Sichtdeckscheit) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

4.2 Für die festgesetzten Mischgebiete MI 6 und MI 7 gilt, daß entlang der Bundesstraße in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen (Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 FStG).

5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Grundstückzufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die verkehrsberuhigten Seitenflächen mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m sind mittels wasser- und luftdurchlässiger Pflasterung zu befestigen.

6. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In den festgesetzten Mischgebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen; bezogen auf das anstehende Gelände, nur bis zu einem Anstiege von 1:50 zulässig. Größere Anstiege sind nur mit einer Neigung von 1:3 oder Pflaster auszubilden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Innerhalb der Grünflächen sind die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu mehrstufigen Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher heimischer Arten gemäß Pflanzliste im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Pflanzgebietes sind jeweils drei Reihen und entlang der Grenze des Geltungsbereiches vier Reihen vorzusehen. Die verbindenden Randstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Staudeäumen zu entwickeln. Alle 20 m ist in der Hecke ein heimischer Großbaum (gemäß Pflanzliste) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Auf der Grünfläche nordöstlich der Planstraße B sind drei jeweils 150 m² große Gehölzgruppen heimischer Straucharten gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zusätzlich sind fünf heimische Großbäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unbepflanzten Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.3 Entlang der Planstraßen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen je Straße einheitlich Winterlinde (Tilia cordata) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weidling (Crataegus monogyna), Pfaffenröhren (Elaeagnus europaea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

7.5 Pflanzliste einheimischer Großbäume: 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).

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind unterschiedlich große Anpflanzungsflächen mit eingestreuten Sukzessionsflächen anzulegen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf ca. 40% der Fläche sind durch Pflanzung heimischer Bäume in Forstplanungsqualität waldförmig aufgebaute Gehölzflächen zu begründen. Vorzusehen sind innerhalb der Maßnahmenfläche zwei unregelmäßig geformte, ca. 0,5 ha große Gehölzflächen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind dort im Verband 1x1 m Stieleichen (Quercus robur), Hainbuchen (Carpinus betulus) und Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen. Die Baumarten sind gruppenweise zu mischen. Die bepflanzten Flächenanteile sind zum Aufbau eines stufenförmigen Waldrandes mit einer 8 m breiten (Baumschulere, mind. 2x verschul., 1 Pflanzstelle) im Verband 1,5x1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Hecke ist alle 15 m versetzt ein heimischer Großbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und als Oberflächent zu entwickeln. Am nördlichen und östlichen Rand der Maßnahmenfläche ist eine ähnlich aufgebaute, 6-reihige Hecke mit gleichen Arten und Qualitäten zu pflanzen. Der Verband ist auf 1x1 m vorzusehen. Auch hier sind Großbäume als spätere Oberflächent zu pflanzen. Der Traubenbereich der nördlich angrenzenden, gehölzbestandenen Böschungskanten zum Niederungsbereich des Prosekkers Baches ist von Bepflanzungen freizuhalten. Die nicht bepflanzten Flächenanteile innerhalb der Maßnahmenfläche sind mit einer Gras-Krautemischung mit hohem Wildkrautanteil einzusäen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die gesamte Maßnahmenfläche ist wildsicher zu umzäunen.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III bis V sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) entsprechend der nachfolgenden aufgeführten Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w, \text{res}}$ [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

9.2 Terrassen und Balkone sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur auf der lautmogendsten Gebäudesseite zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

10.1 Die Oberflächenbefestigung der Planstraßen A, B und C hat in asphaltgedeckter Bauart oder mit Pflaster zu erfolgen.

10.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksecke ist nicht zulässig.

10.3 Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

10.4 In den festgesetzten Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 3, MI 4, MI 5 und MI 10 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walmdächer, Krüppel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 65° oder als Mansarddächer mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Außer bei Flachdächern sind als Dachdeckungen nur unglasierte einfarbige rote oder schwarze Ziegel oder Betonplatten sowie schwarze Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Rest oder der Ausbildung von Gradsteinen. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung ausgebildet werden.

10.5 In den festgesetzten Mischgebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegeln, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 ist über die genannte Fassadengestaltung hinaus auch die Verwendung von Blech in weißen oder gebrochenen hellen Farbtönen zulässig.

10.6 Bei Wohngebäuden sind fensterlose Wandflächen über 20 m² zu begrenzen.

10.7 In den festgesetzten Mischgebieten ist bei der Gestaltung der Fenster die Verwendung von konkav oder konvex geformten Glasflächen zulässig.

10.8 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

10.9 Einfriedungen der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Felssteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

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 (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gägelow für das Mischgebiet in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 159/4 (teilw.), 175/1, 175/2, 174 (teilw.), 177/1, 178/1, 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 180, 181 (teilw.), 182 (teilw.), 183 (teilw.), 184 (teilw.) sowie 151 (teilw.) und 152 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, östlich des Priestersees und nördlich der Bundesstraße 105, Gebietsbezeichnung "Mischgebiet im Priestersee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.5.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 5.7.1999 erfolgt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPBG) mit Schreiben vom 26.8.1999 beteiligt worden.

Gägelow, den (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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 bis zum 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 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: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom genehmigt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. dem Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.11.98 und der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) vom 5.2.98 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die vom Landrat des Landkreises erteilten Hinweise zu Verfahrensverzögerungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben des Landkreises vom bestätigt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

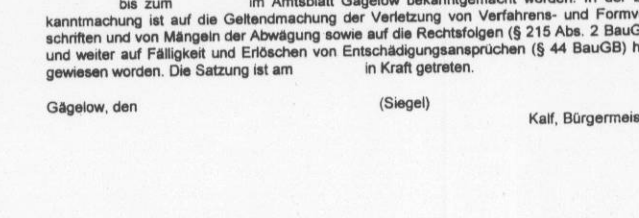
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Gägelow, den (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, sind in der Zeit vom bis zum 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 Erheblichkeit von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

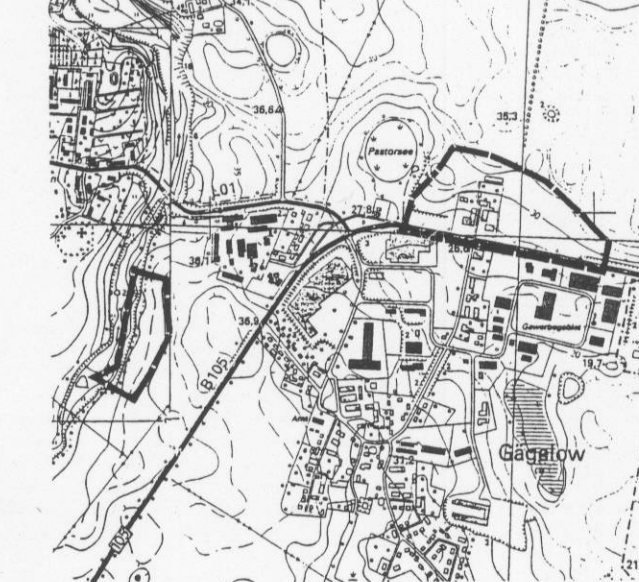
Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:20000



GEMEINDE GÄGELOW

Bebauungsplan Nr. 14



GEMEINDE GÄGELOW

Bebauungsplan Nr. 14

für das Mischgebiet in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 159/4 (teilw.), 175/1, 175/2, 174 (teilw.), 177/1, 178/1, 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 180, 181 (teilw.), 182 (teilw.), 183 (teilw.), 184 (teilw.), sowie 151 (teilw.) und 152 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, östlich des Priestersees und nördlich der Bundesstraße 105, Gebietsbezeichnung "Mischgebiet im Priestersee"

Vorentwurf

8.11.1999