

# GEMEINDE GÄGELOW

## Bebauungsplan Nr. 15

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 folgende Satz über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Gägelow für das Allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Gägelow, 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 Satz 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 Investitionsvereinfachungs- 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 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe 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 die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

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

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind, 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.

#### 4. 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)

4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Der innerhalb des Geltungsbereiches 1 vorhandene Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

Vorzusehen sind innerhalb der Maßnahmenfläche zwei unregelmäßig geformte, ca. 400 m<sup>2</sup> große 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*) 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 (Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt, s. Pflanzliste unter Pkt. 5.2) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am östlichen 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. 4 Großbäume der Arten und Qualität gemäß 5.2 als spätere Überhälter zu pflanzen. Der Traufbereich der nördlich angrenzenden, gehölzbestandenen Böschungskanten zum Niederungsbereich des Prosekers Baches 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 wildsicher zu umzäunen.

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

5.1 Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße) sind an den gekennzeichneten Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen in gleichem Abstand Stieleichen (*Quercus robur*, Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot sind ebenfalls mind. 2 Hochstamm-Bäume der Arten und Qualität gemäß 5.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 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*), Hundrose (*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).

#### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

6.1 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.

6.2 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote bis rotbraune oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen sowie schwarzer Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet und die Ausbildung von Grasdächern. Nebenanlagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.

6.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

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

6.5 Einfriedungen 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.

6.6 Fensterlose Wandflächen über 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

6.7 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 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG (Abfallgesetz) (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. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 2.11.1999 erfolgt

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 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. 15 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. 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 bis zum während der Dienststunden nach § 3 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 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. 15, 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. 15 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, 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 30.1.98 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 Verfahrensverstößen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben des Landkreises vom Az.: bestätigt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

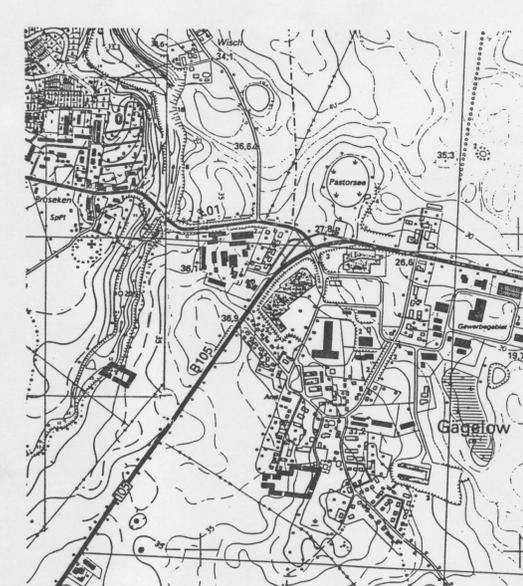
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

### Übersichtsplan M 1:10 000



### GEMEINDE GÄGELOW

#### Bebauungsplan Nr. 15

für das Wohngebiet "Südlich der Hufstraße" in Gägelow

Vorentwurf

6.12.1999

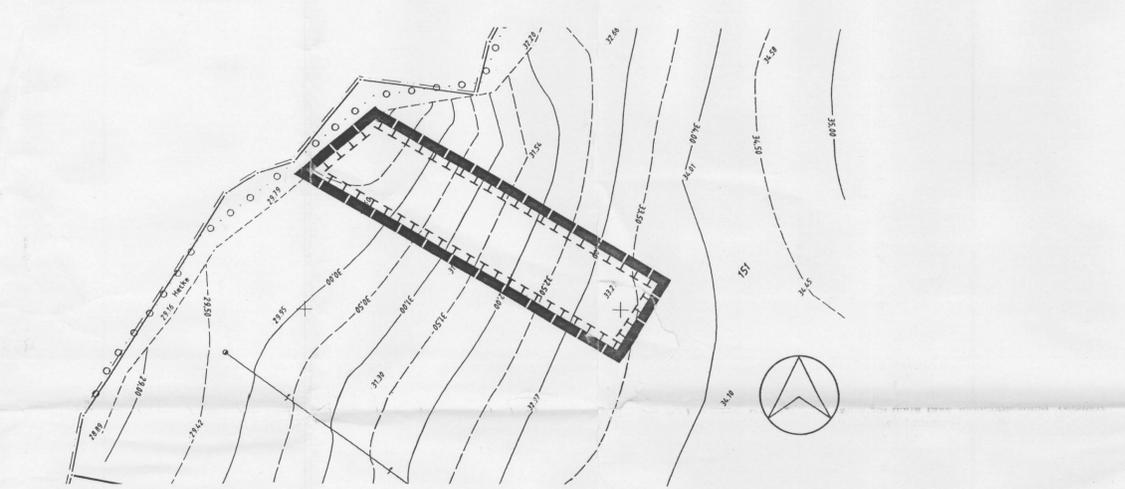
Stand: 6.9.2004  
29.12.04

### Teil A - Planzeichnung

Geltungsbereich 1 M 1:500



Geltungsbereich 2 M 1:1000



### Planzeichenerklärung

#### 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

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

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrflächen 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  
künftig fortfallend  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
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  
Pannerschiffgesellschaft  
Dipl.-Ing. Dipl.-Geogr.  
MARTIN HUFMANN LARS FRICKE, SRL  
Lübsche Straße 27 23946 Wismar  
Tel. 0 38 41- 28 75 97/98 Fax 28 75 99  
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de