

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO1 Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt (§ 11 BauNVO)
 - SO2 Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt / Ausstellungsfläche (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß
 - FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- AP/RW Abflussleitung Priestersee/ Regenwasserleitung, unterirdisch, Gewässer II. Ordnung
 - W/G Wasserleitung/ Gasleitung, unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - entfallender Baum
- Sonstige Planzeichen**
- S Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr.
 - Geländehöhe in m über NHN
 - künftig fortfallend
 - Bemaßung in m
 - Böschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE) in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen "Baumarkt" (SO 1) und "Baumarkt Ausstellungsfläche" (SO 2) umgewidmet. Darüber hinaus wird eine in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet (MI) behandelte Teilfläche in ein Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Für die Gewerbegebiete wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) sowie in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), im Vergleich zum Ursprungsplan, reduziert. Die Baugrenzen werden den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert.

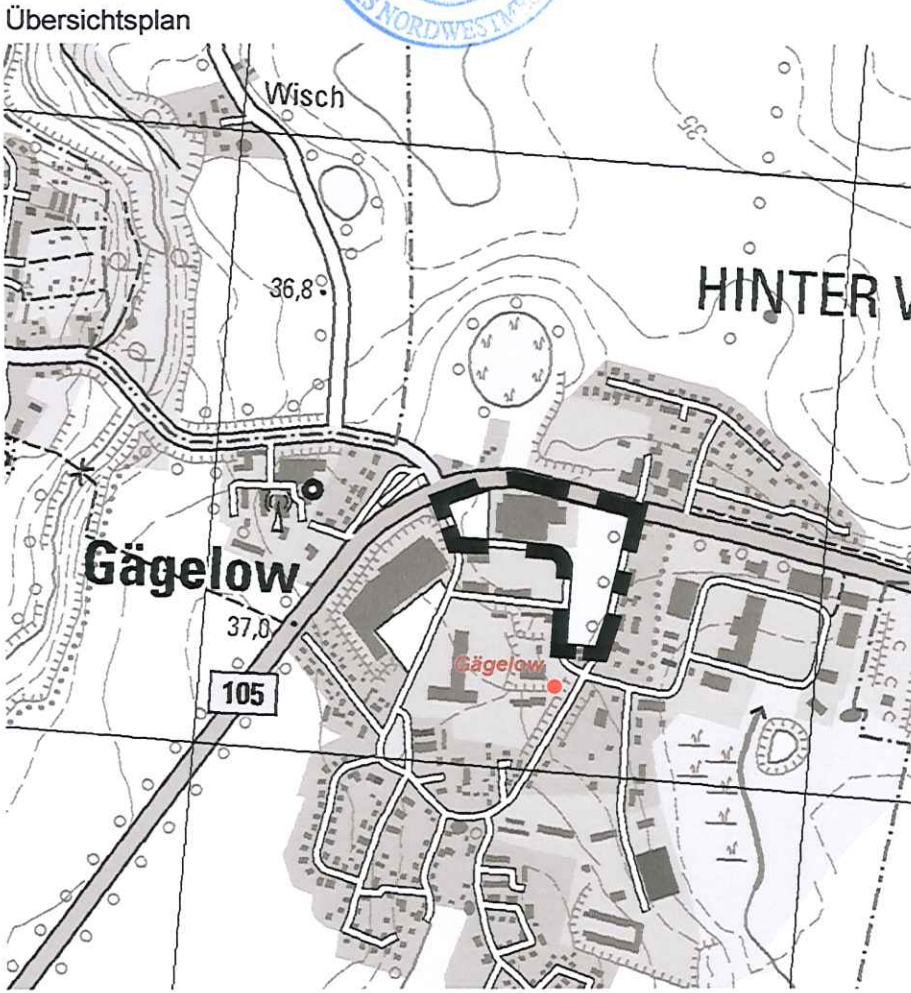
Mit Ausnahme der genannten Änderungen bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung vollumfänglich gültig.

Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom 30.06.2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow", umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße, 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549).
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 11 und 16 - 19 BauNVO)**
 - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" dient der Unterbringung eines Bau- und Handwerkermarktes mit Gartencenter. Zulässig ist ausschließlich ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter.
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" ist eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freizeitanlage zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Dazu zählen z.B. Stellflächen für Einkaufswagen, Kundenstellplätze, Flächen für die Anlieferung, versorgungstechnische Anlagen, Werbeanlagen, Flächen für den Kundenverkehr (z.B. Flächen für Selbstabholer).
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Ausnahme: Ausnahmen können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
 - Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 und in den Gewerbegebieten (GE) ist eine Überschreitung nicht zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
In Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
 - 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, § 1 Abs. 4 BauNVO)**
 - In den Sondergebieten- und Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietesbereichs dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
 - Klimaanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegebieten ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die Auslegung dieser Anlagen ist entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren.
 - Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 14.03.2015 erfolgt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 12.03.2015 beteiligt worden.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 23.03.2015 bis zum 24.04.2015 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2015 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 12.03.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Wismar, den 27.7.2015 (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 30.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2015 gebilligt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 30.06.2015 ausgefertigt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 14.03.2015 in der Ostseezeitung bekannt gemacht. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des 12.08.2015 in Kraft getreten.
Gägelow, den 20.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße

SATZUNGSBESCHLUSS

30.06.2015

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: Januar 2015;
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1

"Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil"

Teil A – Planzeichnung für den Ergänzungsbereich

M 1:750



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

— Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünflächen

— Verkehrsgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

— Flurstücksnummern

— Bemaßung in m

— Böschung

3. Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

— W Wasserleitung, unterirdisch

— A Abwasserleitung, unterirdisch

— G Gasleitung, unterirdisch

— E Elektrizität, unterirdisch

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom folgende Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil", umfassend das Gebiet südlich der B 105, östlich des MEZ, nördlich des Dorfgebietes Gägelow und westlich der Gewerbegebietsflächen am Gewerbering sowie die Flurstücke 19/10, 159/3 und 155/52 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, erlassen.

Teil B – Text für den Änderungs- und Ergänzungsbereich

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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB, § 14 BauNVO und § 86 LBauO M-V)

1.1 Gegenstand der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Änderungsbereiches und die Aufnahme einer zusätzlichen Fläche für die Errichtung einer zentralen Werbeeinheit.

1.2 Die Festsetzung unter Punkt 1.5 (Werbung) im Teil B-Text- des Ursprungsplanes entfällt ersatzlos. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert weiter.

1.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen die Errichtung einer Werbeanlage mit einer max. Höhe von 8,50 m über dem anstehenden Gelände zulässig. Die übrige Fläche ist mit Rasen einzusäen und regelmäßig zu mähen.

1.4 Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert weiter.

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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:

Vermessung, Vermessungsbüro Bauer; Topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Bebauungsplan Nr. 1; eigene Erhebungen



Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2010 und des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom . Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung am und am erfolgt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) 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) Öffentl. bestellter Vermesser

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

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

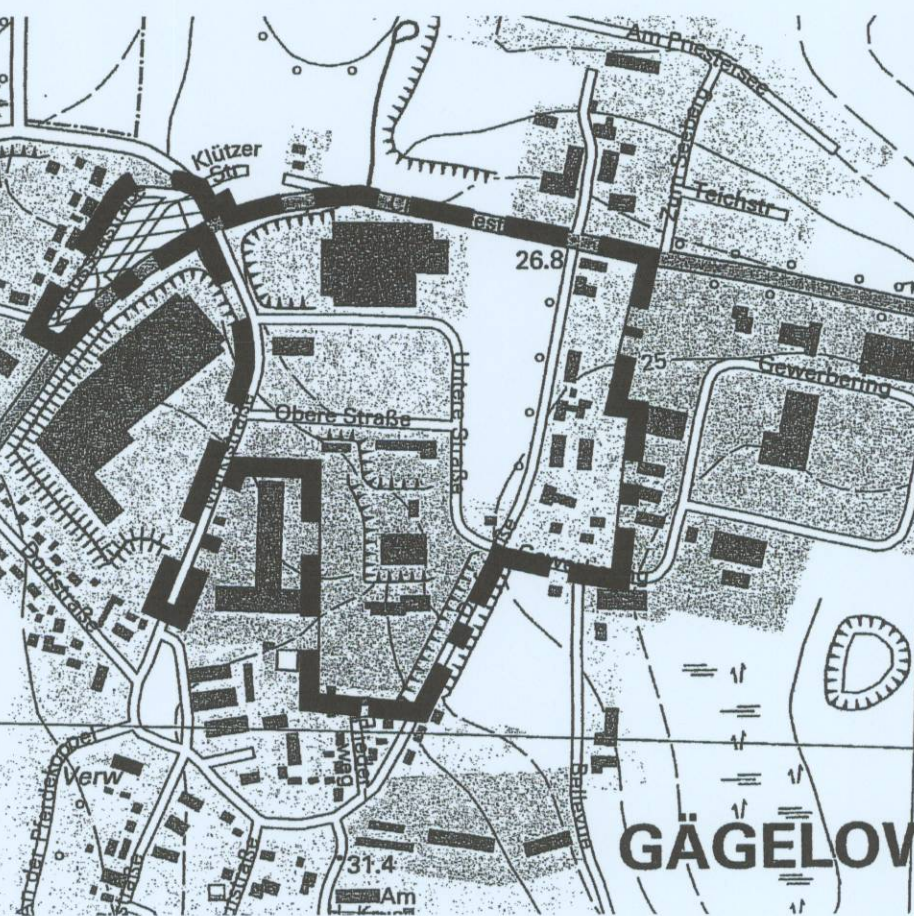
(7) Die Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird hiermit am ausgefertigt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie 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 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Gägelow

über die

5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Gewerbegebiet Gägelow, westlicher Teil"

umfassend das Gebiet südlich der B 105, östlich des MEZ, nördlich des Dorfgebietes Gägelow und westlich der Gewerbegebietsflächen am Gewerbering sowie die Flurstücke 19/10, 159/3 und 155/52 der Flur 1, Gemarkung Gägelow

ENTWURF

Bearbeitungsstand 05.10.2010

GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Möbelmarkt	Sonstiges Sondergebiet Möbelmarkt (§ 11 BauNVO)

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

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

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Elektrizität (Trafo-Station)
--	------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Zweckbestimmung: Zäsurgrün, privat
	Zweckbestimmung: Heckenanpflanzung, privat

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10000 (Landesvermessungsamt M-V); Flurkarte im Maßstab 1:2000 der Flur 1, Gemarkung Gägelow



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 (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Gägelow vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow", für Teile des Gewerbegebietes in der Ortslage Gägelow, begrenzt im Norden durch die Chausseestraße/B 105, im Osten durch die Dorfstraße, im Süden durch das Flurstück 22/12, Flur 1 Gemarkung Gägelow und im Westen durch den Gewerberg und die Fläche des Baumarktes, 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- 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, 11, 16 und 18 BauNVO)

- In dem festgesetzten Sondergebiet ist ein Möbelmarkt einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem vorgenannten Betriebszweck dienen. Dazu zählen z.B. Stellplätze, Flächen für die Anlieferung, versorgungstechnische Anlagen und Werbeanlagen.
- In dem festgesetzten Sondergebiet Möbelmarkt darf eine Netto-Verkaufsfläche von 10.000 m² nicht überschritten werden. Die folgenden innenstadtrelevanten Sortimente gemäß Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995 (Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren) sind unzulässig: Nahrungs- und Genußmittel, Drogerien, Parfümerien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Fahrräder, HiFi, Elektroartikel mit Ausnahme von Lampen und Leuchten. Max. 10 % der Netto-Verkaufsfläche dürfen für die möbeltypischen Randsortimente Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Heimtextilien, Teppiche und Wohnaccessoires verwendet werden. Innerhalb des Möbelmarktes ist die Einrichtung eines Restaurants/Cafes zulässig.
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungstätigkeiten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
- 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. Bei Flachdächern gilt: Traufhöhe ist gleich Firsthöhe. Im Sondergebiet gilt: technische bedingte Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter-, Klima- oder Heizungsanlagen sowie Werbeanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 5,0 m überschreiten.

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

In der festgesetzten Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im festgesetzten Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise.

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

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4. 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)

In den Sondergebiets- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.

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

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün sind mindestens 30 % als Gehölzfläche mit Heistern und Sträuchern heimischer Arten und Qualität gemäß Pkt. 5.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außer den aufgeführten Arten können Ziersträucher, Kletterpflanzen, Blüthengehölze und Stauden gesetzt werden.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Heckenanpflanzung ist die im nördlichen Bereich der Dorfstraße vorhandene Baumhecke innerhalb des Geltungsbereiches nach Süden fortzusetzen. Dazu ist eine durchgängige und abschirmende, mind. dreireihige Hecke aus Heistern (3x verpflanzt, 125 – 175 cm) und Sträuchern (3x verpflanzt, 50 – 100 cm, im Verband 1,5 x 1,5 m) folgender Arten herzustellen und auf Dauer zu erhalten: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Wald-Hasel), Crataegus (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball). Mind. alle 20 m ist außerdem ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die unter den Punkten 5.1 und 5.2 festgesetzten Pflanzenmaßnahmen werden den Flurstücken 21/42, 21/35, 21/34, 21/12, 21/33 und 21/14 zugeordnet.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**
 - Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Spiegelnde Oberflächenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasflächen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blökkichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen 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 Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz wird hingewiesen.

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

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 22.3.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.		
Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 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 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.		
Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 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 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den	(Siegel)	Der 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)	Öffentlich bestellter Vermesser

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

Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.		
Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom , Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom Az.: bestätigt.		
Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister

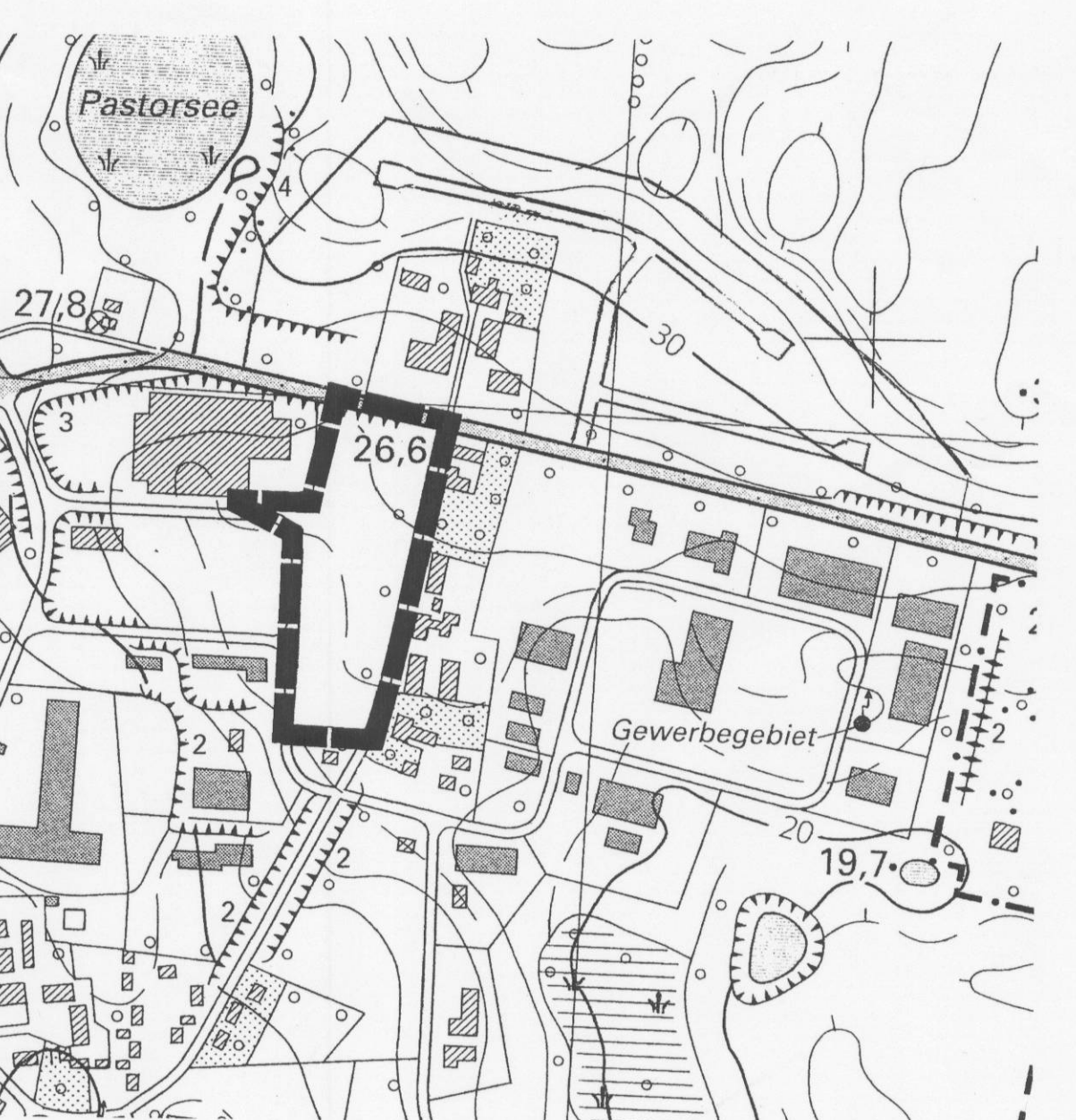
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
--------------	----------	-------------------

Die Erteilung der Genehmigung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie 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 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gägelow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
--------------	----------	-------------------

Übersichtsplan M 1:5000



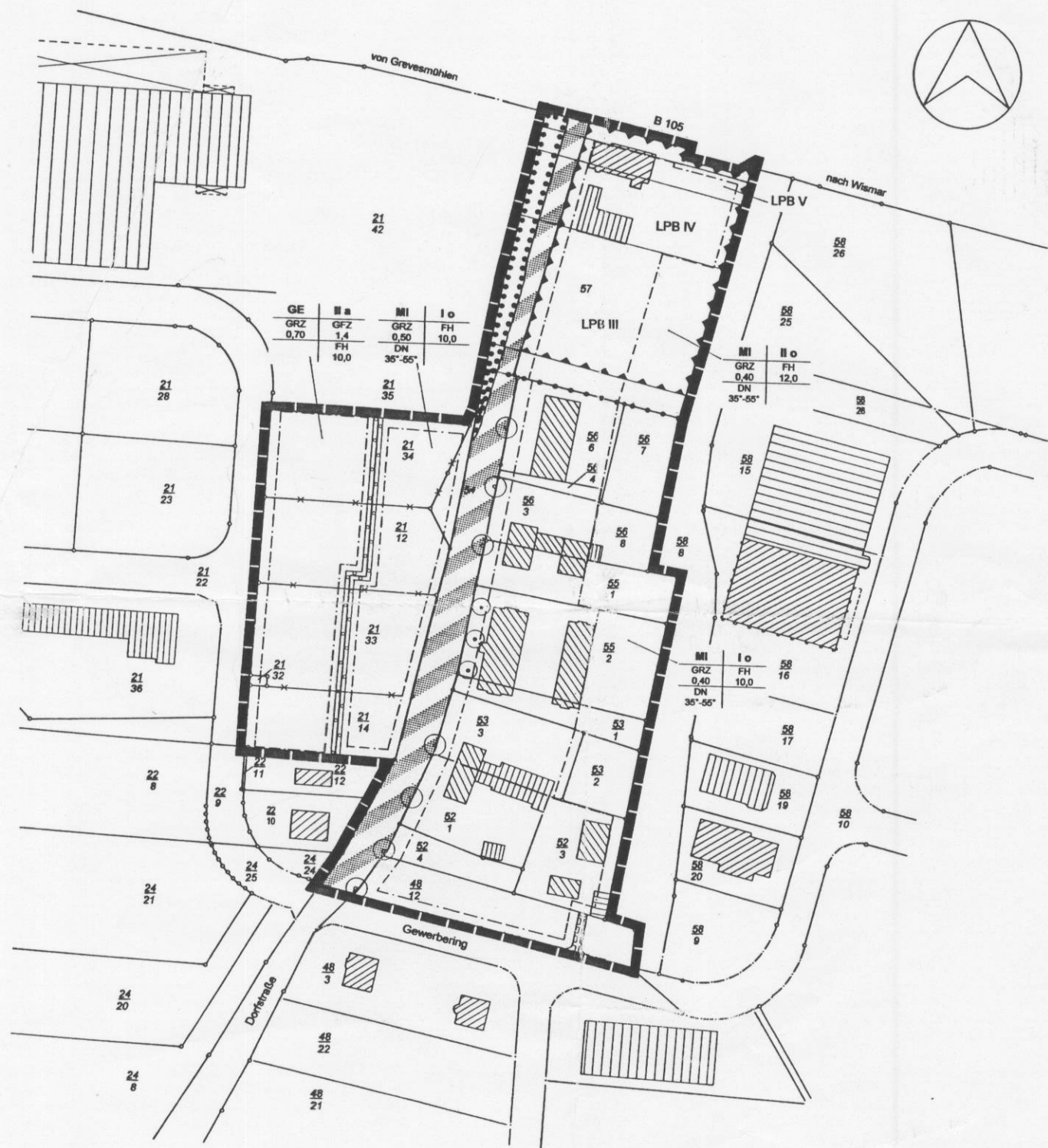
Satzung der Gemeinde Gägelow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

für Teile des Gewerbegebietes in der Ortslage Gägelow, begrenzt im Norden durch die Chausseestraße/B 105, im Osten durch die Dorfstraße, im Süden durch den Gewerberg und die Fläche des Baumarktes

GEMEINDE GÄGELOW

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

Teil A - Planzeichnung M 1:2000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 - PlanV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 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
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
DN	Dachneigung

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

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (Tempo-30-Zone)

Umgrenzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○	Anpflanzen von Bäumen
○	Erhalten von Bäumen
---	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 4 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

---	vorhandene bauliche Anlagen
X	künftig fortfallend
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
21	Flurstücksnr.
34	LPB
---	Lärmpegelbereiche III, IV, V (maßgeblicher Außenlärmpegel) nach DIN 4109

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 angetroffen, 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 Arbeiter, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen oder Altanlagenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarten Maßstab 1:1000 Gemarkung Gägelow Flur 1 Beiblatt 1 und 2, Eigene Gebäudeaufnahmen

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 Satz über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow für das rd. 2,7 ha große Gebiet in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 21/34, 21/12, 21/33 und 21/14 sowie 54 (teilw.), 57, 56/6, 56/7, 56/4, 56/8, 56/3, 55/1, 55/2, 53/1, 53/2, 53/3, 52/3, 52/1, 52/4 und 48/12 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, westlich und östlich der alten Dorfstraße, 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 Baunutzungsverordnung 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, 6, 8, 16 und 18 BauNVO)

- In den Mischgebieten sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
- In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO generell nicht zulässig.
- In dem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungstätten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

- Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermindert 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 Gebäuhöhe.

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

- In den Mischgebieten ist nur die offene Bauweise zulässig. In dem Gewerbegebiet mit abweichender Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m zulässig.

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

- In den Mischgebieten sind Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Für alle Baugebiete gilt, daß das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Regenwasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen ist. Nachweislich nicht versickerungsfähiges, unbelastetes Regenwasser ist in die vorhandene Vorflut einzuleiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB und § 1a BauGB)

- Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird kein über die bisherigen Festsetzungen hinausgehender, ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher gelten für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 uneingeschränkt die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 1).

- An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 3,0 breite Feldhecke zu entwickeln. Dazu sind ausschließlich einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hotzappel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

- Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind an den gekennzeichneten Stellen Wildbirnen (Pyrus pyrastra), Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 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)

- In dem Gewerbegebiet darf der flächenbezogene Schalleistungspegel tagsüber 60 dB(A)/m² Grundstücksfläche und nachts 45 dB(A)/m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

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

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

- Terassen und Balkone sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur auf der larmabgewandten Gebäudesseite zulässig.

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

- In den Mischgebieten sind die Dachflächen mit roten, rotbraunen oder schwarzen Ziegeln oder Betonplatten auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 55°. Zulässige Dachformen sind symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer. Untergeordnete Dachflächen können auch in abweichender Farbe und Form ausgebildet werden.
- In den Mischgebieten sind die Fassaden als geputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszubilden.
- In dem Gewerbegebiet ist die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer und Fassaden nicht zulässig.
- In dem Gewerbegebiet sind Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 30,0 m überschreiten, mittels vertikaler Vor- und Rücksprünge zu gliedern.
- In den Mischgebieten ist die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite nicht zulässig.
- Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleide- oder Rankklimm zu versehen.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nicht zulässig. Soweit die Werbeanlagen an den Gebäuden angebracht sind, darf ihre Fläche maximal 1,0 m², soweit sie nicht an Gebäuden angebracht sind, 1,5 m² betragen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.8.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 3.9.1999 erfolgt

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPBG) mit Schreiben vom 6.9.1999 beteiligt worden.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, in der Zeit vom bis 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 der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom ,AZ: erteilt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben und Auflagen wurden von der Gemeinde mit Beschlußfassung vom berücksichtigt. Dies wurde vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom ,AZ: bestätigt.

Gägelow, den (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 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 1:20000



GEMEINDE GÄGELOW

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das rd. 2,7 ha große Gebiet in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 21/34, 21/12, 21/33 und 21/14 sowie 54 (teilw.), 57, 56/6, 56/7, 56/4, 56/8, 56/3, 55/1, 55/2, 53/1, 53/2, 53/3, 52/3, 52/1, 52/4 und 48/12 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, westlich und östlich der alten Dorfstraße

Vorentwurf

22.2.2000



