

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



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

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II 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

DN Dachneigung

SD, KWD, WD, PD Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pultdach

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich

Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

SW Schmutzwasserleitung, unterirdisch

RW Regenwasserleitung, unterirdisch

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

Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gärten mit lfd. Nummerierung, privat

Feldhecke, öffentlich

Verkehrsgrün, öffentlich

Zäsurgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nummerierung

Anpflanzung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga Stellplätze

St Garagen

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

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

lfd. Nummerierung der Gartenflächen

lfd. Nummerierung der Gartenparzellen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellierung

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

künftig fortfallend

Böschung

Höhenangaben über HN

Straßenquerschnitt

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 § 88 der Landesbauordnung (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom folgenden Satzungen über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg", umfassend ein ca. 0,9 ha großes Gebiet des Ursprungsplans sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand, begrenzt im Osten von der Planstraße C bzw. von privaten Gärten, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage bzw. von Grünflächen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee, 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB, §§ 4, 23 BauNVO, § 86 LBO-M-V)

1.1 Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Planstraße B sowie die Erweiterung der festgesetzten Flächen für Garagen. Die Verkehrsfläche der Planstraße B wurde in südliche und nördliche Richtung verkürzt. Die dadurch entstehenden freien Flächen wurden im Norden zu gleichen Teilen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und den privaten Gärten zugeordnet. Im Süden wurden die freien Flächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die erforderliche Wende- und Abstellfläche für den privaten Verkehr sowie für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung wurde in den Einmündungsbereich der Planstraße C verlegt.

1.2 Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für Garagen einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen wurden in südliche Richtung erweitert. Zur Abschirmung der Garagenanlage zu den südlich angrenzenden Nutzungen wurde die im Ursprungsplan vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" in westliche Richtung erweitert. Die Erweiterung der Flächen für Garagen, der dazugehörigen Verkehrsflächen und der Grünflächen umfasst in südliche Richtung ein Maß von 16 m. Diese Erweiterungsflächen umfassen abschließend auch die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem Ursprungsplan.

1.3 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün, öffentlich" am nördlichen Rand der Flächen für Nebenanlagen (südlich der Planstraße A) sind Containerstellplätze für die Wertstoffentsorgung zulässig.

1.4 Die Flächen für Stellplätze am nördlichen Rand der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" wurden in westliche und östliche Richtung um 5,0 m bzw. 3,0 m erweitert.

1.5 Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten unverändert weiter fort.

1.6 Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten unverändert weiter fort.

Hinweise

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans wurden der Gemeinde von Seiten der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise über mögliche Altablagerungen oder Altlasten mitgeteilt. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung Altlastenfunde nicht auszuschließen sind. Begründet wird dieser Hinweis mit dem ehemaligen Vorhandensein einer Kläranlage im Plangebiet. Bezüglich der Standorte der ehemaligen Klärbetten liegen der Gemeinde keine Unterlagen vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale 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.

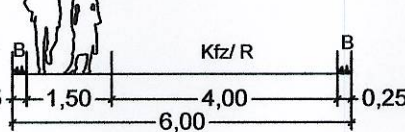
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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.

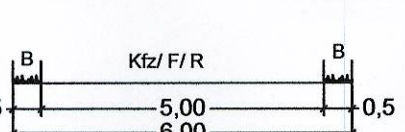
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

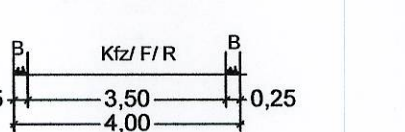
Planstraße A Schnitt A - A



Planstraße B Schnitt B - B



Planstraße C Schnitt C - C



Verfahrensvermerke:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung Wismar am erfolgt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen, mit diesen Entwürfen die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde weiterhin darauf hingewiesen, 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. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) 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

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

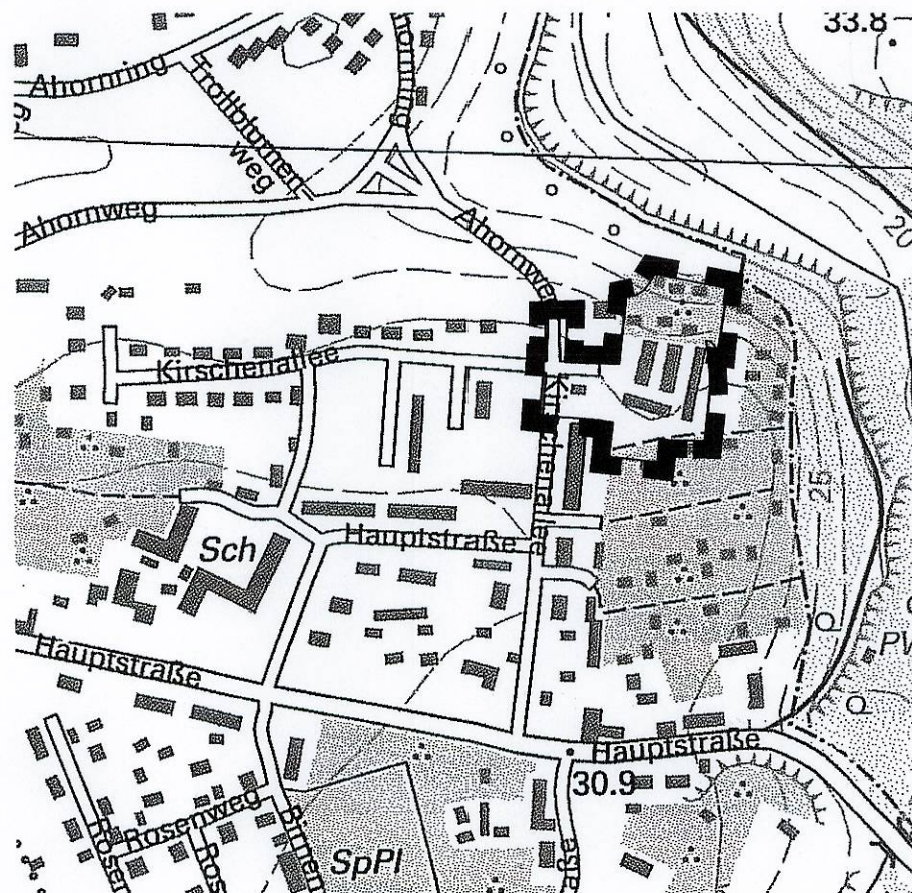
(9) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 Wismar 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 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg"

umfassend ein ca. 0,9 ha großes Gebiet des Ursprungsplans sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand, begrenzt im Osten von der Planstraße C bzw. von privaten Gärten, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage bzw. von Grünflächen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee, erlassen.

ENTWURF

Bearbeitungsstand 05.10.2010

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II 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

DN Dachneigung

SD, KWD, WD, PD Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pultdach

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Hauptwassererleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

SW Schmutzwassererleitung, unterirdisch

RW Regenwassererleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Garten mit lfd. Nummerierung, privat

Streubewiese, öffentlich

Feldhecke, öffentlich

Waldsaum, öffentlich

Verkehrsrünst, öffentlich

Zäsurgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nummerierung

Anpflanzung von Bäumen

Erhalt von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

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

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

lfd. Nummerierung der Gartenflächen

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellierung

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

künftig fortfallend

Böschung

Höhenangaben über HN

Straßenquerschnitt

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V,
Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Proseken; Lage- und Höhenplan des Vermessungs-
büros Bauer, Stand 13.02.2008; eigene Erhebungen

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

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, die 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 Kultur und Denkmalpflege 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 im Geltungsbereich keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) 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/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind auf jedem privaten Grundstück ein einheimischer und standortgerechter Laubbau zum pflanzen der Pflanzliste zu pflanzen mit Bäumen der in der Pflanzliste unter Nr. 12.5 aufgeführten Arten auszuführen. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der laufenden Nummerierung 1 ist als Waldsaum zu entwickeln. Innerhalb des zu schaffenden Waldsaumes ist folgende Vegetation anzupflanzen:

a) je 400 m² Fläche ist ein standortgerechter Großbaum der Pflanzliste 12.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
b) 50 % der vorgesehenen Flächen sind ausschließlich mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 12.5, Pflanzdichte: 1 Gehölz je 1,5 m² zu bepflanzen.
c) die sonstigen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Schnitt A - A

Schnitt B - B

Schnitt C - C

Schnitt D - D

Schnitt E - E

Schnitt F - F

Schnitt G - G

Schnitt H - H

Schnitt I - I

Schnitt J - J

Schnitt K - K

Schnitt L - L

Schnitt M - M

Schnitt N - N

Schnitt O - O

Schnitt P - P

Schnitt Q - Q

Präambel

Ausgangspunkt des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Gägelow mit der Gebietsbezeichnung "Hühnerberg", begrenzt im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord", umfassend die Flurstücke 6/70 (teilw.), 3/205 (teilw.), 4/168, 6/56 (teilw.), 6/32 (teilw.), der Flur 1, Gemarkung Proseken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)

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

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Für das Entschloßene (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zur bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie unter Berücksichtigung der zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen gemäß Punkt 9 der textlichen Festsetzungen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für jedes selbstständige Wohngebäude wird auf mindestens 500 m² festgelegt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauGB)

4.1 Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Dauerstellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.

4.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

Die Planstraße A ist entweder mit einer Asphaltdecke oder mit Pflastersteinen zu befestigen. Die Planstraße B ist in wassergebundenen Baustoffen herzustellen.

7. 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. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

8. Grünflächen und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "private Gärten" ist je Gartenparzelle die Errichtung eines eingeschlossenen Gartenhauses mit Terrasse zulässig. Ein Dachausbau ist unzulässig. Die Grundfläche der zulässigen Gartenhäuser darf 16 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der zulässigen Terrassen darf 12 m² nicht überschreiten. Die Überdachung der Terrassen ist nicht zulässig.

8.2 Die Gartenhäuser dienen ausschließlich der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartengeräten sowie dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen aus Anlass von Gartenarbeiten oder der Freizeitholung im Garten.

8.3 Die Errichtung von Gartenhäusern sowie der Terrassen ist außerhalb des 30 m-Waldabstandsbereiches zulässig. Über Ausnahmen entscheidet der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg im Einvernehmen mit dem zuständigen Forstamt.

8.4 Die Breite jedes selbständigen privaten Gartens darf 10,0 m nicht unterschreiten.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind nördlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeiveau, bis zu einem Ausmaß von 1,5 m zulässig. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1, südlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, sind nur Abgrabungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeiveau, bis zu einem Ausmaß von 0,75 m zulässig.

10. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a und § 20 BauNVO)

10.1 Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasengitterpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenzelliges Pflaster verwendet werden.

10.2 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 bei der Bearbeitung des Geländes anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

10.3 In allen WA-Gebieten ist auf jedem privaten Grundstück ein einheimischer und standortgerechter Laubbau zum pflanzen der Pflanzliste zu pflanzen mit Bäumen der in der Pflanzliste unter Nr. 12.5 aufgeführten Arten auszuführen.

10.4 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der laufenden Nummerierung 1 ist als Waldsaum zu entwickeln. Innerhalb des zu schaffenden Waldsaumes ist folgende Vegetation anzupflanzen:

a) je 400 m² Fläche ist ein standortgerechter Großbaum der Pflanzliste 12.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) 50 % der vorgesehenen Flächen sind ausschließlich mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 12.5, Pflanzdichte: 1 Gehölz je 1,5 m² zu bepflanzen.

c) die sonstigen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

10.5 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der laufenden Nummerierung 2 ist eine Streubewiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 75 m² Fläche ist in unregelmäßiger Anordnung ein regionaltypisches Obstgehölz zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 cm bei 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Für die Pflanzliste ist eine Auswahl aus folgenden Obstbäumen vorzunehmen: Malus domestica, Apfel (Alternativer Pflanzkuchen, Bienenholz, Bohnapfel, Dobraner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)

Pyrus communis Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)

Prunus domestica Pflaume (Anna Späth, Hauswieselsche, Ontariopflaume, Königin Victoria)

Prunus avium Süßkirsche (Wendische Braune, Schwarze Kirsche, Techners Schwarze Kirsche)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saattragere 25 g pro m²) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Rasensaatmischung ist dreimal jährlich unter Abtransport der Mahd zu mähen. Der früheste Mahdtermin ist der 15. Juni eines jeden Jahres. Die Verwendung von Düngern sowie der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

10.6 Allgemein gilt, dass Nebenanlagen im Wurzelbereich neuer oder vorhandener Bäume nicht errichtet werden dürfen. Als Wurzelbereich gilt dabei die von der Krone überdeckte Fläche zuzüglich 1,50 m.

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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)

11.1 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Gärten" und der laufenden Nummerierung 1 ist jegliche Tierhaltung unzulässig.

11.2 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Gärten" und der laufenden Nummerierung 2 sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig. Die Anlagen und Einrichtungen sind so herzustellen, dass von den Tieren keine Immissionen in die mit den Schutzflächen des benachbarten Wohngebietes unvereinbar sind, verursacht werden. In der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr sind Tiere, die auch nur kurzzeitige Immissionen verursachen können (z.B. Hundgebell), in geschlossenen, lärmdämmenden Räumen unterzubringen.

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

12.1 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Rand des WA-1-Gebietes bzw. der privaten Gärten mit der laufenden Nummerierung 1 ist eine zweireihige Hecke zu entwickeln. Es sind Sträucher ausschließlich heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 12.5) im Verband 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In regelmäßigen Abstand sind in die Hecke zusätzlich drei Laubbäume gem. Pflanzliste (Punkt 12.5) als Überhälter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Ziergrün" stellen die Fläche für Stellplätze sowie östlich des festgesetzten WA 2 sind gärtnerisch zu gestalten und flächig mit Bodendecken und Ziergehölzen zu bepflanzen.

12.3 An den festgesetzten Stellen innerhalb des Plangebietes sind Bäume der unter Punkt 12.5 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.4 Sämtliche Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18201 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

12.5 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Roter Harttriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eucryphia europaea), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Stechpalme (Ilex aquifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus domestica), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Wilde Johannisbeere (Ribes alpinum), Hundsrose (Rosa canina), Hechtrose (Rosa glauca), Stachelhahne (Rosa omeiensis f. Pteracantha), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Weinrose (Rosa rubiginosa), Filzrose (Rosa tomentosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea) und Gemeiner Schneeball Viburnum opulus in einer Pflanzqualität als verpflanzte Sträucher (Höhe 80-100cm).

Pflanzliste einheimischer Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanoides), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus laevigata agg.), Weißdorn (Crataegus monogyna), Robuhe (Fagus sylvatica), Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior), Holzapfel (Malus domestica), Kiefer (Pinus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Robinie (Robinia pseudacacia), Salweide (Salix caprea), Reif-Weide (Salix daphnoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus domestica), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata i.S.), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Silberlinde (Tilia tomentosa), Kaiserlinde (Tilia vulgaris "Palida"), Flatterlinde (Ulmus laevis) und Feldulme (Ulmus minor) in einer Pflanzqualität als 3 mal verpflanzte Holzstämmen mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20cm.

12.6 Die unter dem Punkt 12.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden dem jeweiligen Flächeneigentümer zugeordnet. Die unter den Punkten 10.4, 10.5, 12.1, 12.2 und 12.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden der Gemeinde zugeordnet.

13. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

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

13.2 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nicht zulässig, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.

13.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm-, Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Als Dachneigungen sind nur unglasierte einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitgrüne oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung ausgebildet werden.

13.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz mit getrockneten Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortauschen ist unzulässig.

13.5 Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushalten in gleichen Materialien und Farbtönen herzustellen.

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

13.7 Einfriedungen der Grundstücke an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung sowie als unverputzte Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzaun sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.

13.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

13.9 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig direkt nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 05.07.2007 erfolgt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs über die Inhalte der Planung frühzeitig informiert worden. Die Auslegung wurde im Baumst der Stadtverwaltung Grevesmühlen in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von dem Inhalt des Vorentwurfs unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdienstordnung 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.

Gemeinde Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) 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 rechtsverbriefte Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.