

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Gägelow-Süd)

Teil-A - Planzeichnung M 1:1000



Teil B - Text

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

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu 30 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. ver mehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4 m Breite zugunsten der künftigen Grundstückseigentümer 1 2 und 3 festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet das Betreten und Befahren der Fläche durch die Begünstigten, ein eventuell zur Befahrbarkeit nötiges Befestigen sowie die Heranführung nötiger Versorgungsleitungen.

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

Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv zu bewirtschaften. Die Anwendung von Gift und Dünger ist nicht zulässig. Von März bis Juli (einschl.) ist keine Bewirtschaftung zulässig. Beim Mähen, daß im August durchgeführt werden sollte, sind 8 m breite Randstreifen stehen zu lassen und kleine, feuchte Mulden auszunehmen.

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

(1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden, Feldahorn oder Rotkastanie mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen (jeweils straßenzugsweise einheitlich) und dauerhaft zu erhalten.

(2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 3-reihige, gestufte Hecke anzupflanzen und durch Pflegemaßnahmen gem. 6(3) dauerhaft zu erhalten. Dabei ist folgender Aufbau vorzunehmen:

(a) Innenbereich: Anpflanzung hochwüchsiger Büsche folgender Arten: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzweide (*Salix nigra*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*) Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und/oder Gemeinder Schneeball (*Viburnum opulus*), einmal verschult. Weiter sind in unregelmäßigen Abständen Überhälter folgender Arten anzupflanzen: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) und/oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

(b) Mantelzone: Anpflanzung niedriger Büsche folgender Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Kriechweide (*salix repens*), Hundsrose (*Rosa canina*) und/oder Brombeere (*rubus fruticosus*).

(c) Krautsaum: beidseitiger, min. 1 m breiter Krautstreifen

(3) Die zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher (Hecken) sind durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen, d.h. durch regelmäßiges (alle 7 bis 15 Jahre) Abschlagen der Büsche ca. 20 cm über dem Boden, zu pflegen. Die Überhälter sind von den Pflegemaßnahmen auszuschließen. Der Kautsaum ist sporadisch (alle 2-3 Jahre) zu mähen.

(4) Auf den betreffenden Baugrundstücken in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je 50 m² angefangener überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO-M-V)

(1) Einfriedigungen sind als Laubholzhecken auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(3) Außenwände sind nur zulässig als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk oder glattverputztes, in gebrochenem Weiß gestrichenes Mauerwerk. Für Nebengebäude und Teiflächen der Fassaden sind auch Holzverschalungen zulässig.

(4) Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune Betonpannen zugelassen.

(5) Fenster und Außentüren der Gebäude mit rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind nur in weiß, grau oder grün/weiß zulässig. Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben außer weiß zulässig.

(6) Für Außenwände, Dächer, Fenster und Außentüren eines Baukörpers sind jeweils gleiche Materialien und Farben zu verwenden.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in einer Größe bis 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Übersichtsplan M 1:10000



Entwurf
18. Juli 1995

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

für den südwestlichen Teil des Wohngebietes Gägelow-Süd, umfassend die Flurstücke 42 und 43.



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

- Baugrenze
- DN Dachneigung
- a abweichende Bauweise
- ←→ Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Wasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Hausgarten, privat

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

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke ① ② und ③ zu belastende Fläche

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- × künftig fortfallend
- 29 Flurstücksnummern

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urhebergesetzes vom 9.9.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
Dr.-Leber-Straße 77 23966 Wismar Tel. (03841) 211837 Fax (03841) 211863