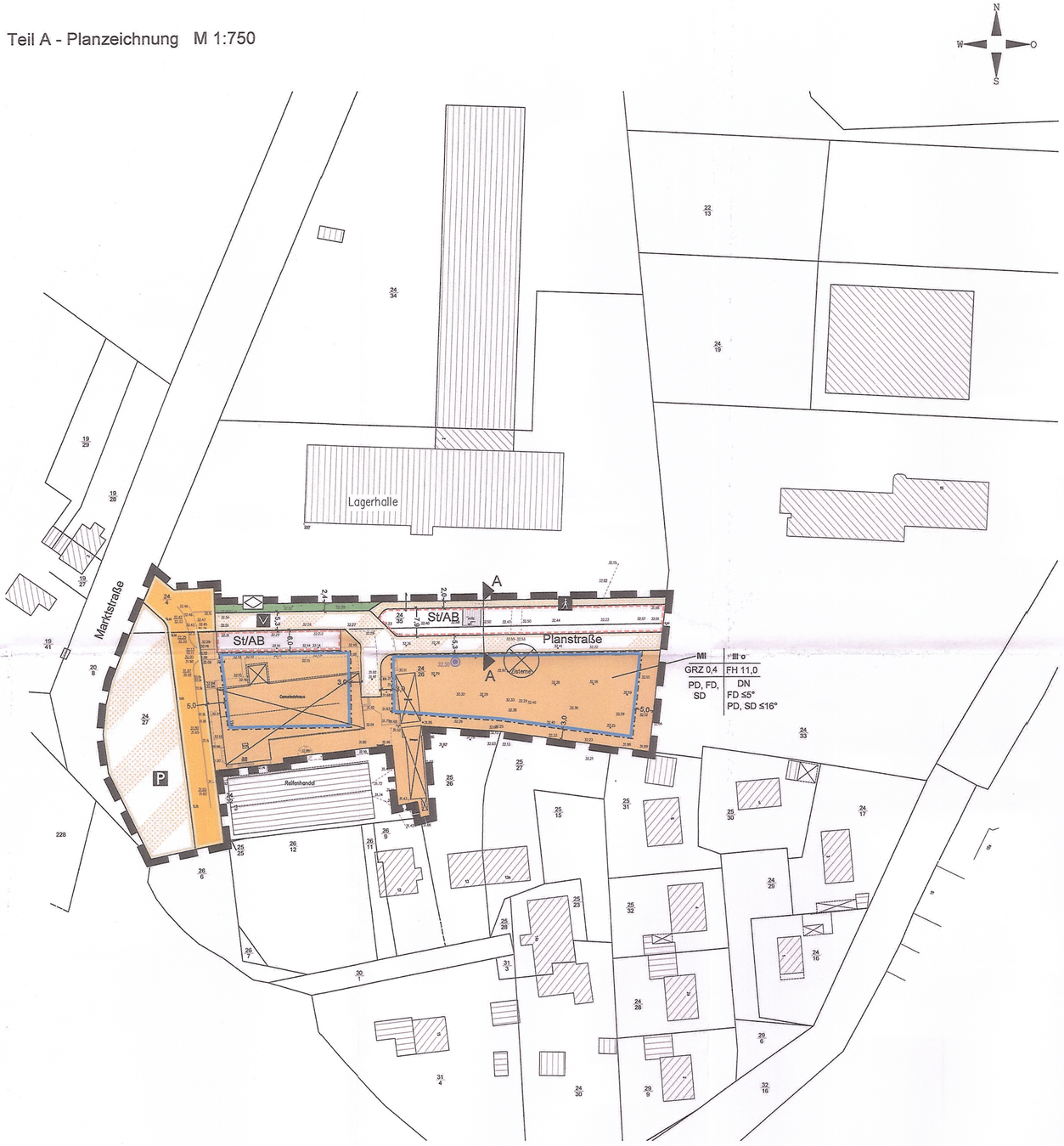
SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW
über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

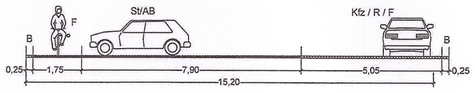
Teil A - Planzeichnung M 1:750



Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m

Schnitt A-A

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
ST/AB= Stellplätze/Abstellräumlichkeiten
B= Bankett



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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, § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

PD, FD, SD — Pult-, Flach- und Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich, privat

P — Parkfläche, öffentlich

F — Fußgängerbereich, privat

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrün, privat

Sonstige Planzeichen

St/AB — Flächen für Stellplätze, Garagen und Abstellräumlichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

24/26 — Flurstücksnummern

32,57 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

32,30 — Bezugspunkt für Höhenangaben in m über HN

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

Zisterne, künftig fortfallend

vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

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

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Rismarcktrße 35
23966 Wismar
Tel. 03841 470 440-0
Fax 03841 470 440-9
www.sta-wismar.de; info@sta-wismar.de

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten" festgesetzte Teilfläche in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauGB umgewidmet. In dem Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mindestens 70% der Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen anzupassen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von eins auf drei und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht. Die im Ursprungsplan festgesetzte, bisher nicht realisierte Verkehrsfläche wird in Richtung Norden verschoben und verläuft nun entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zum östlich angrenzenden, ehemaligen Telekom-Gelände. Dadurch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert.
Mit Ausnahme der Änderungen, bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 i.d.F. der 6. Änderung unberührt.

Präambel

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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom 30.06.2015 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte", umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße, 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. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 6 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 32,30 m über HN definiert.

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)
Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

3. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altengerechten Wohnungen angewiesen sind.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.

4.2 Als Dacheindeckung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blecheindeckungen zulässig.

4.3 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.

4.4 Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.

4.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.6 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

4.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

4.8 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

(1) 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

(2) 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

(3) Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2015 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) 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

(5) Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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 ausgelegen. 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

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 13.01.2015 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 24.07.2015 (Siegel) ..... öffentlich bestellter Vermesser

(7) 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

(8) Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2015 gebilligt.

Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister

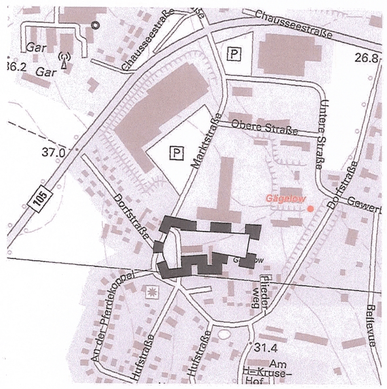
(9) Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 20.08.2015 ausgefertigt.

Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 19.08.2015 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 19.08.2015 in Kraft getreten.

Gägelow, den 20.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



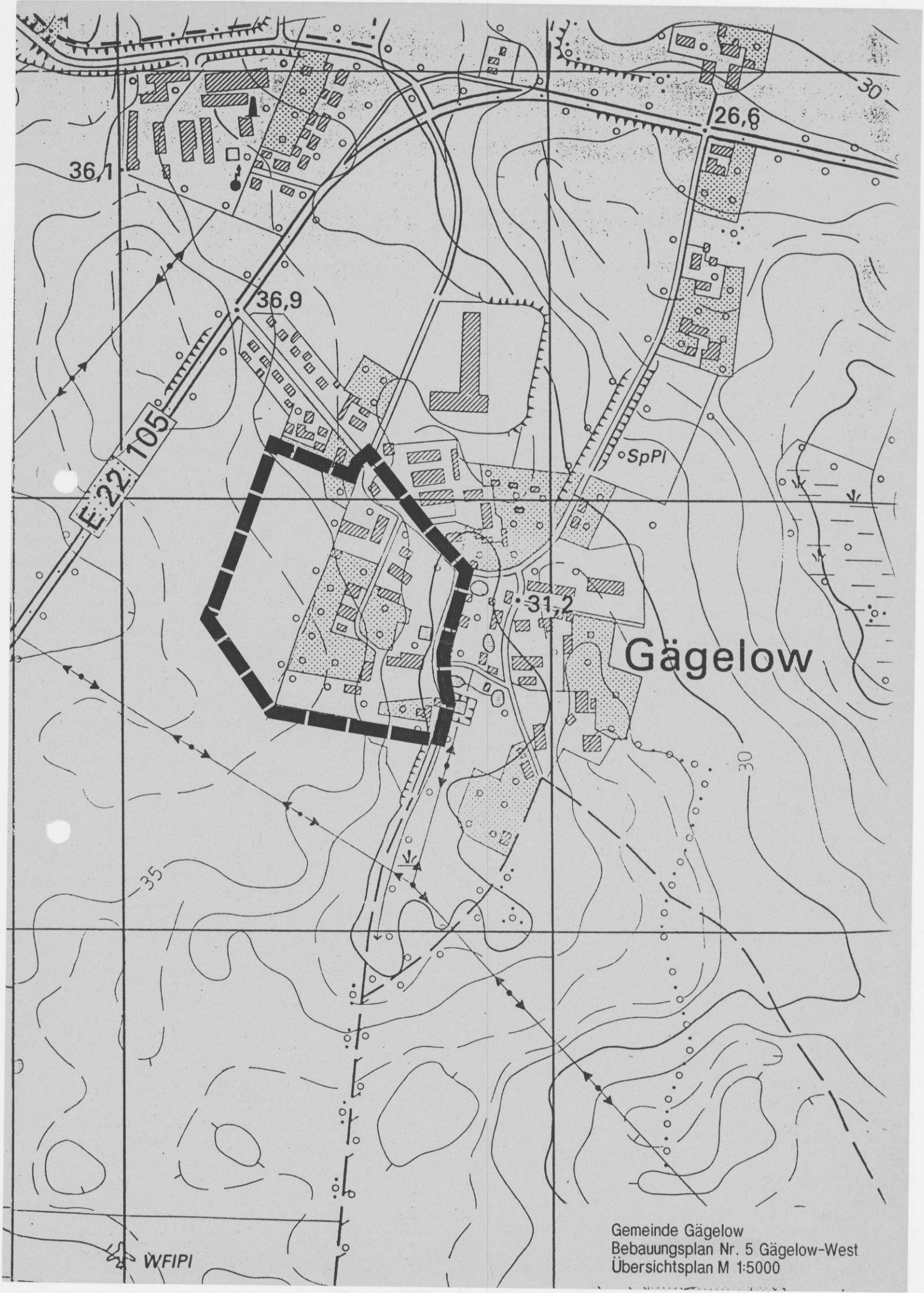
GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

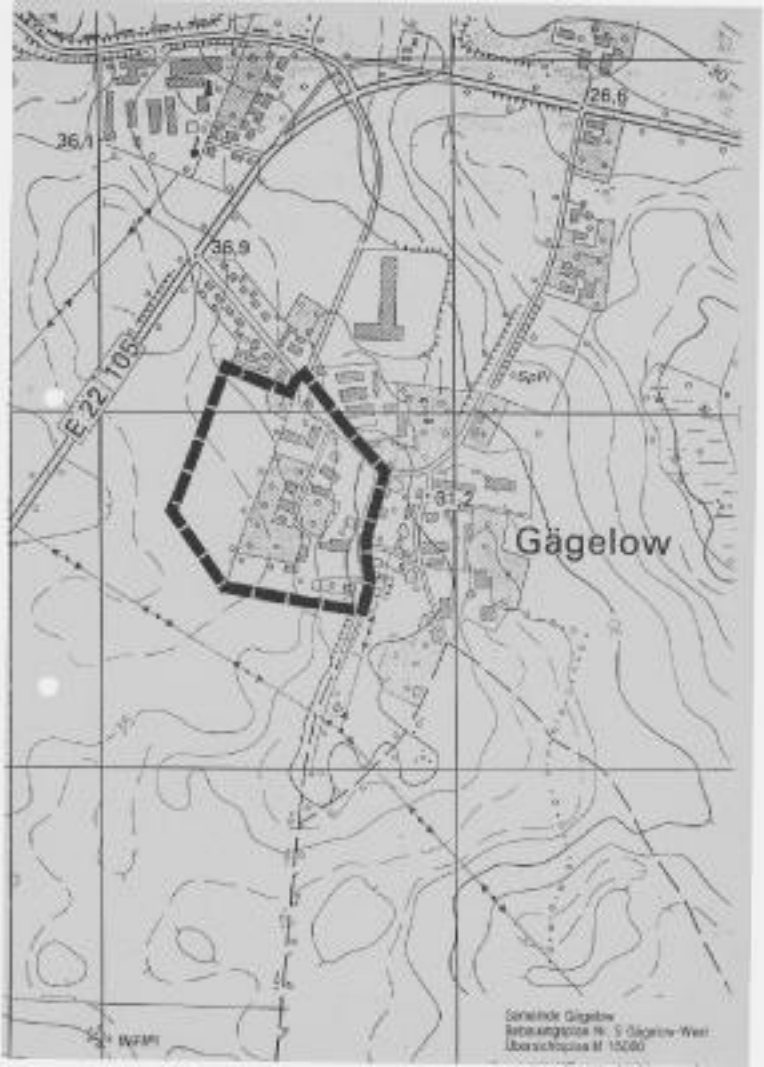
umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegrundstück, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße

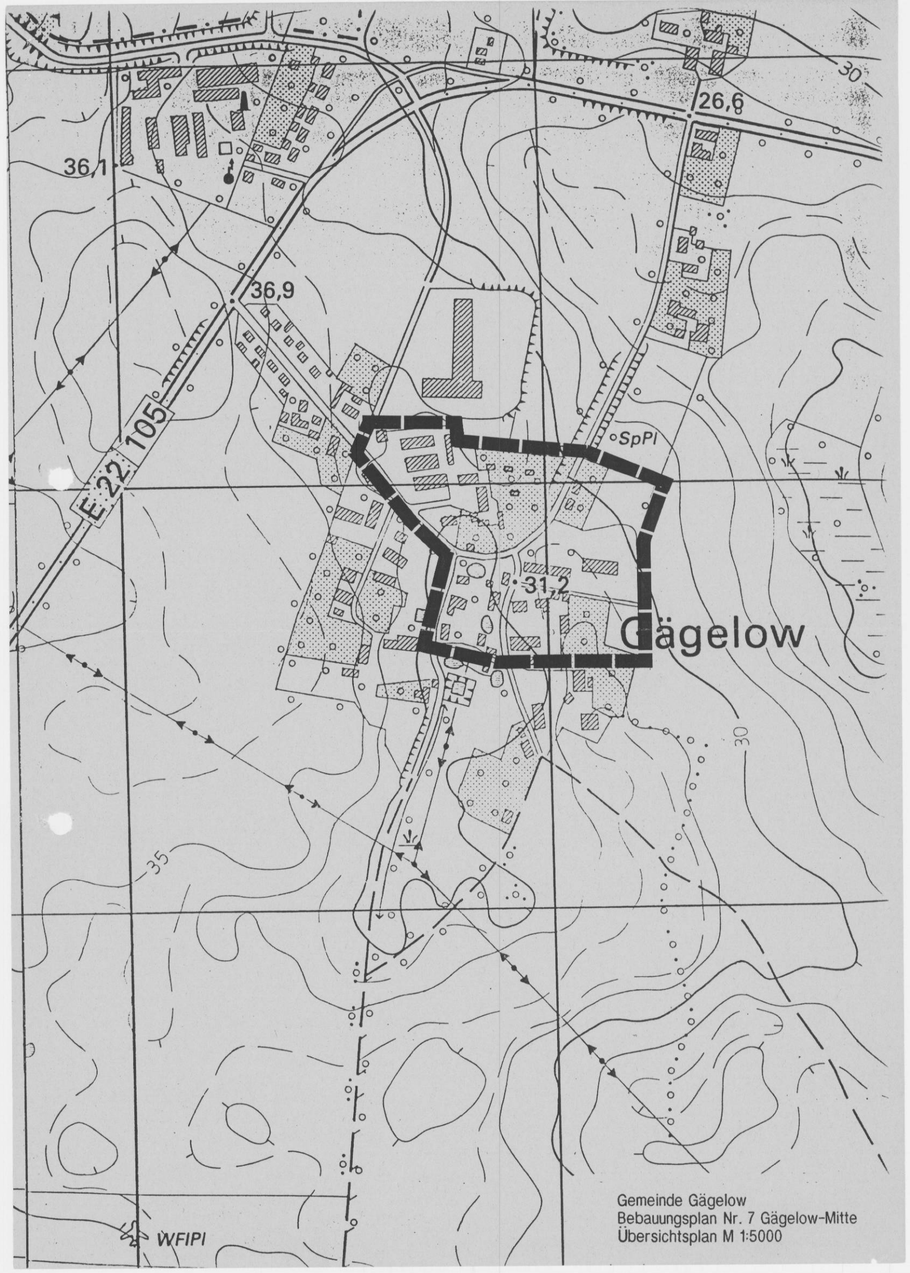
SATZUNGSBESCHLUSS

30.06.2015



Gemeinde Gägelow
Bebauungsplan Nr. 5 Gägelow-West
Übersichtsplan M 1:5000


36,1
36,9
26,6
E 22 105
SpR
31,2
Gägelow
Gemeinde Gägelow
Bebauungsplan Nr. 5 Gägelow-West
Übersichtsplan M 1:5000
IWAR



Gemeinde Gägelow
Bebauungsplan Nr. 7 Gägelow-Mitte
Übersichtsplan M 1:5000

Bigalow

Teil A-Planzeichnung M 1:1000

Teil B-Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 5 BauNVO)

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

(2) In den festgesetzten Dorfgebieten sind Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

(3) In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

(1) In den öffentlichen Verkehrflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (tilia cordata) oder Roßkastanien (aesculus hippocastanum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf der Grünfläche zwischen den Söllen sind an den festgesetzten Stellen Weiden (salix alba, salix fragilis oder salix rubens) anzupflanzen und als Kopfweiden dauerhaft zu erhalten

(3) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Feldhecke aus folgenden heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Feldahorn (acer campestre), Vogelkirsche (prunus avium), Haselnuß (corylus avellana), Holunder (sambucus racemosa), Pfaffenhütchen (euonymus alatus oder euonymus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Weißdorn (crataegus laevigata), Schneeball (viburnum opolus), Heckenkirsche (lonicera xylosteum), Rosengewächse (rosa canina und rosa multiflora), Brombeere (rubus fructicosus), Himbeere (rubus idaeus), Hartriegel (cornus alba oder cornus sanguinea), Faulbaum (rhamnus frangula), Ginster (cytisus scoparius), Berberitze (berberis thunbergii)

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und Gewässer sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs 4 und § 83 BauO)

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

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

(3) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk oder glattverputztes, in gebrochenem Weiß gestrichenes Mauerwerk. Für Nebengebäude und Teilflächen 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 Betonpfannen zugelassen. Bei Gebäuden mit Außenwänden als Sichtmauerwerk sind auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

(5) Fenster und Außentüren der Gebäude mit rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind nur in weiß, grau, grün/weiß oder hellen Holztönen zulässig. Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben außer weiß zulässig. Sprossen in den Scheibenzwischenräumen und sichtbare Rolladenkästen sind nicht zulässig.

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

(7) Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.

(8) Vorgärtenflächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze genutzt werden.

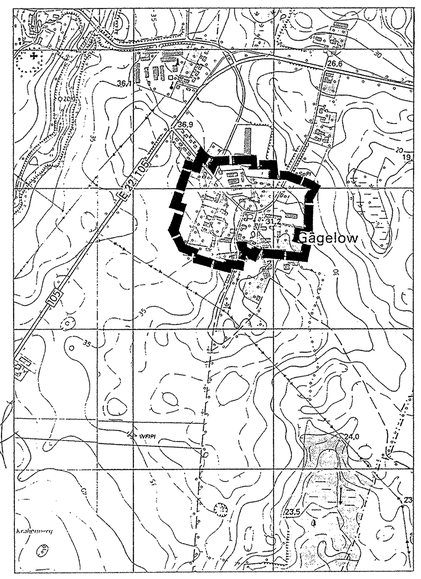
(9) In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Dorfgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig

5. Sonstige Festsetzungen

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet westlich der Planstraße A (Flurstücke 13/8, 14/2, 15/2, 147/6) dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht nach Westen angeordnet werden. *

Planungsgruppe Blanck Architektur Stadtplanung Landespflege Verkehrswesen
Breite Straße 20 O-2400 Wismar Tel. (0841)611837 Mobiltel. (0171)5203482 Fax. (0841)611863

Übersichtsplan M 1:10000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 u. 11 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

DN — Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Geh-/ Radweg

P — Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsgrün

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

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)

Koppel (privat)

Obst- oder Hausgarten (privat)

Parkanlage (öffentlich)

Kinderspielplatz (öffentlich)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Teich

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

in Aussicht genommene Grudstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudeanordnung

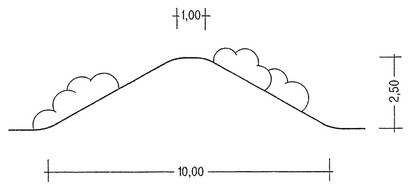
× — künftig fortfallend

46 — Flurstücksnummern

Böschungen

* Änderung gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.9.1993 in Erfüllung der mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.7.1993 Az.: II 670a-512.113-01.10.09 (5) erteilten Auflagen.

Querschnitt Schallschutzwall



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Gebiet Gägelow-Mitte zwischen der Kartoffellagerhalle und dem Gewerbegebiet (Grenze Bebauungsplan Nr. 1) im Norden, dem Gewerbegebiet (Grenze Bebauungsplan Nr. 2) im Osten, der Neubebauung Gägelow-Süd (Grenze Bebauungsplan Nr. 3) im Süden und den Ackerflächen im Südwesten und Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.11.1991 bis 25.11.1991 erfolgt.

Gägelow, den 26.11.1991 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Gägelow, den 12.11.1991 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.01.1992 durchgeführt worden.

Gägelow, den 15.01. 1992 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 22.12.1992 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 11.12.1992 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.12.1992 bis zum 22.01.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.12.1992 bis 18.12.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 26.01.1993 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23.02.1993 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 : 4940 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 19. 04. 1993 (Siegel) König, Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 24.02.1993 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.02.1993 gebilligt.

Gägelow, den 24.02.1993 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.07.93 Az. II 670a-512.113-01.10.09 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gägelow, den 29. 07. 93 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch die satzungsändernden Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 08.09.1993 und vom 03.03.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Erlaß der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 27.04.1998 bestätigt.

Gägelow, d. 27.4.98 (Siegel) Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 27.4.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, ~~sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.05.98 in Kraft getreten.

Gägelow, den 16.05.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

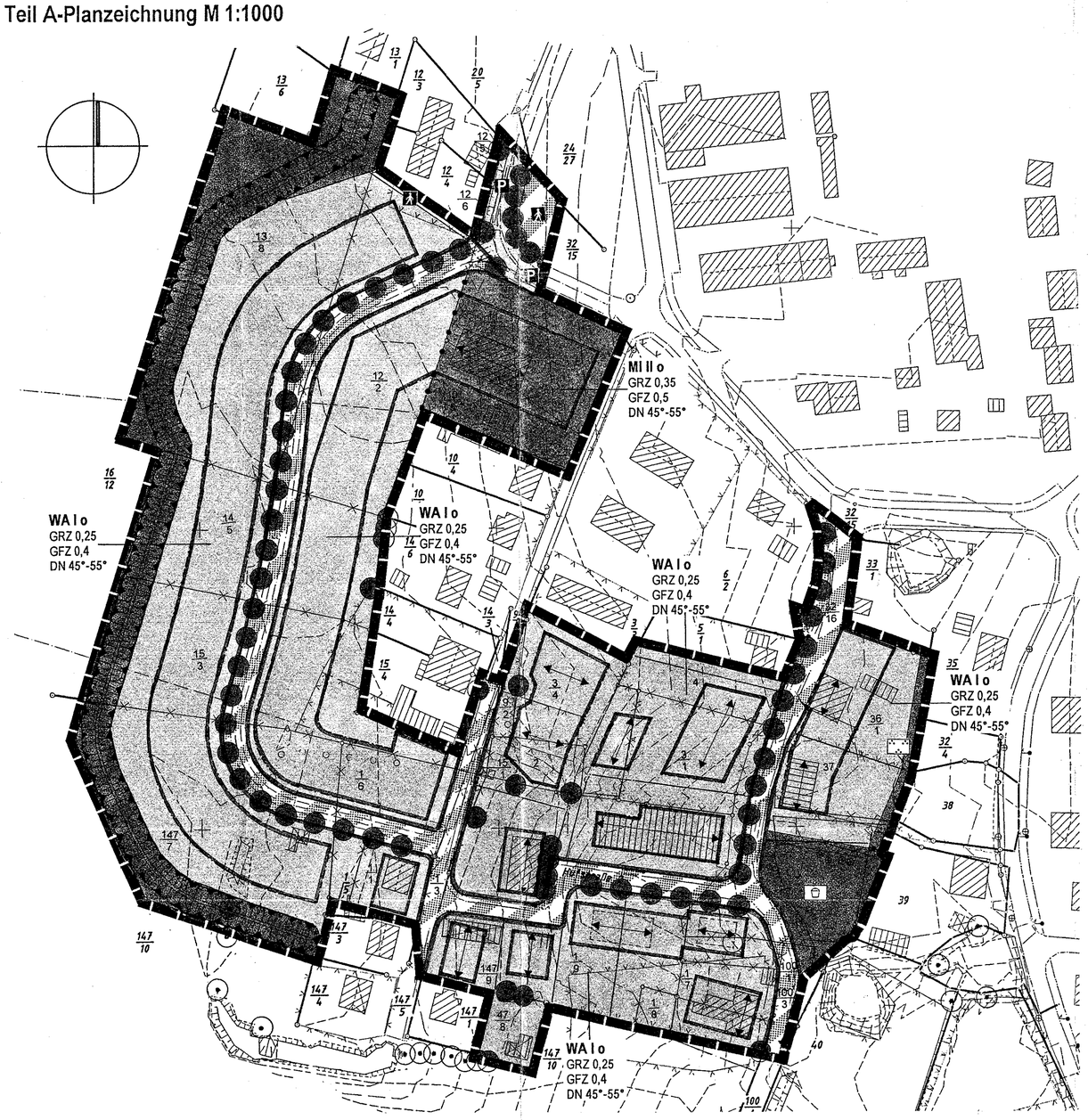
* ist am 05.05.1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet Gägelow-Mitte zwischen der Kartoffellagerhalle und dem Gewerbegebiet (Grenze Bebauungsplan Nr. 1) im Norden, dem Gewerbegebiet (Grenze Bebauungsplan Nr. 2) im Osten, der Neubebauung Gägelow-Süd (Grenze Bebauungsplan Nr. 3) im Süden und den Ackerflächen im Südwesten und Westen.

Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Teil A-Planzeichnung M 1:1000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§§ 4, 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschosse

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

DN — Dachneigung

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Fußweg/ Platzbereich

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)

Abschirm- und Zäsurgrün (privat)

Kinderspielplatz (öffentlich)

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudeanordnung

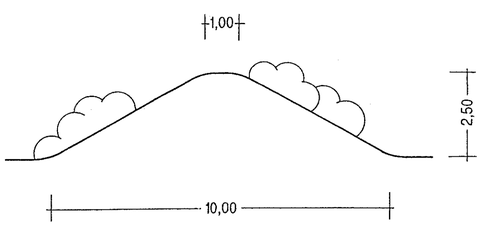
× künftig fortfallend

10/1 Flurstücksnummern

Höhenlinien

Böschungen

Querschnitt Schallschutzwall



Plangrundlage:
Vermessungsplan M 1:1000, Stand 1.2.1998
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 6 BauNVO)

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

(2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

(1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (tilia cordata) oder Roßkastanien (aesculus hippocastanum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Feldhecke aus folgenden heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Feldahorn (acer campestre), Vogelkirsche (prunus avium), Haselnus (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus oder euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus laevigata), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rosengewächse (rosa canina und rosa multiflora), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (rubus ideaeus), Hartriegel (cornus alba oder cornus sanguinea), Faulbaum (rhamnus frangula), Ginster (cytisus scoparius), Berberitze (berberis thunbergi).

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 und § 86 LBauO M-V)

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

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

(3) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk oder glattverputztes, in gebrochenem Weiß gestrichenes Mauerwerk. Für Nebengebäude und Teilflächen 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 Betonpfannen zugelassen. Bei Gebäuden mit Außenwänden als Sichtmauerwerk sind antrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

(5) Fenster und Außentüren der Gebäude mit rotem/rotbraunem Sichtmauerwerk sind nur in weiß, grau, grün/weiß oder hellen Holztönen zulässig. Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben außer weiß zulässig. Sprossen in den Scheibenzwischenräumen und sichtbare Rollkästen sind nicht zulässig.

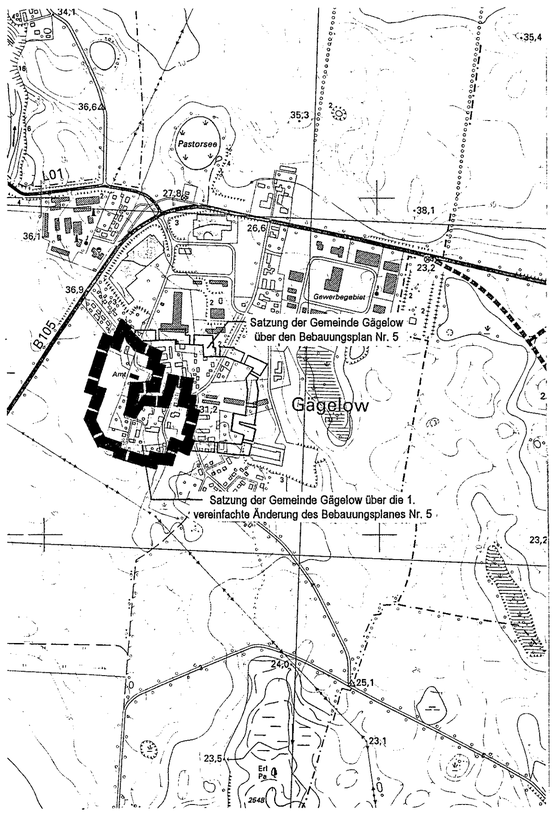
(6) Für Außenwände, Dächer, Fenster und Außentüren eines Baukörpers sind jeweils gleiche Materialien zu verwenden.

(7) Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.

(8) Vorgärtenflächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze genutzt werden.

(9) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Übersichtsplan M 1:10000



planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Großschmiedestraße 23 D-23966 Wismar Tel. 0 38 41-20 00 46 Fax. 0 38 41-21 18 63

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (LBauO M-V) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 2. Juni 1998 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Gebiet Gägelow-Mitte begrenzt im Norden durch die Flurstücke 13/6, 13/3, 13/1, 12/3, 12/4, 20/5, 24/27 und 32/15, im Nordosten durch die Flurstücke 6/2, 10/4, 10/1, 14/6, 14/4, 15/4, im Osten durch die Flurstücke 33/1, 35/1, 32/4, 38, 39 und 40, im Süden durch die Flurstücke 147/10, 147/1, 147/5 und 147/3, im Westen durch die Flurstücke 147/10 und 16/12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Die Gemeindevertretung hat am 20.1.1998 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 19.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.4.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 10.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.3.1998 bis zum 16.4.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. März 1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 10.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 2.6.1998 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: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gramkow, den 8.6.1998 (Siegel) Dipl.-Ing. Dubbert, Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange am 2. Juni 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 10.06.1998 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2. Juni 1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 2. Juni 1998 gebilligt.

Gägelow, den 10.06.1998 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschrift wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.6.98 Az.: IV/61.2-20/na mit ~~Nebenbestimmungen~~ und Hinweisen erteilt.

Gägelow, den 23.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die ~~Nebenbestimmungen~~ wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.6.98 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.6.98 Az.: IV/61.2-20/na bestätigt.

Gägelow, den 26.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 25.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit ~~vom 2.6.98 bis zum~~ 1.7.98 Tage nach Bekanntmachung ortsüblich 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 27.6.98 in Kraft getreten.

Gägelow, den 27.6.98 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Exemplar zu BauO am 08.09.98 Hr. Kopcewski übergeben

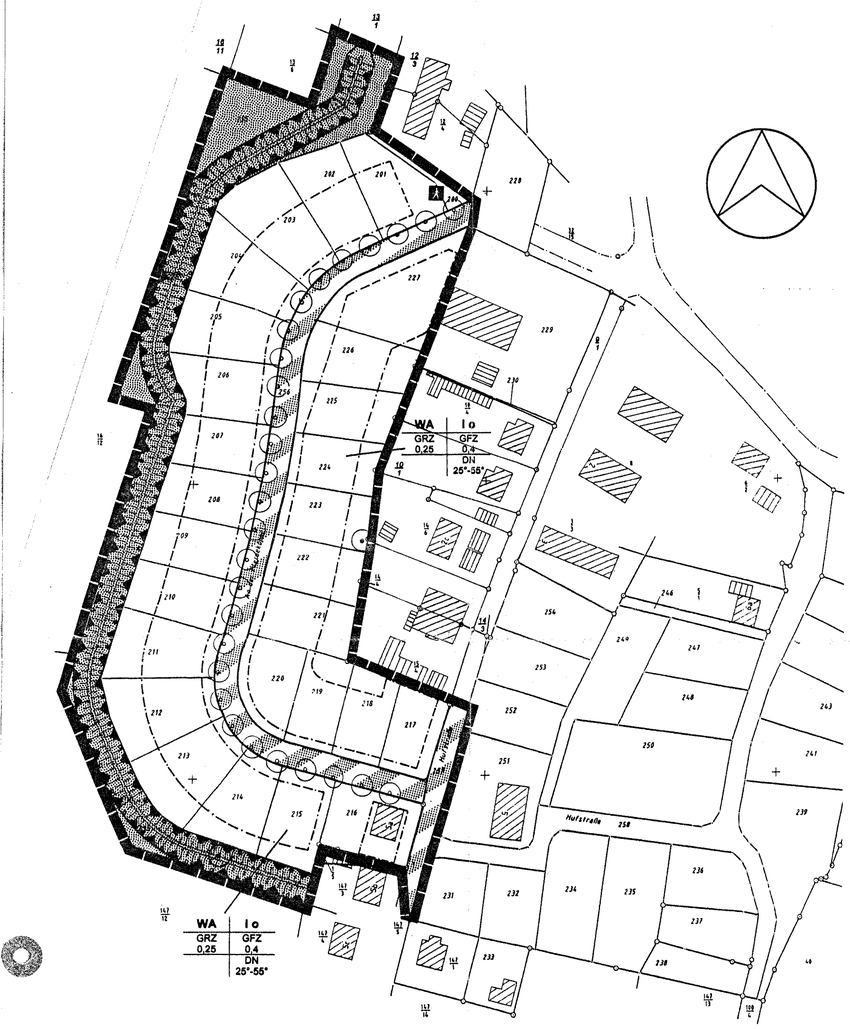
Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Gebiet Gägelow- Mitte, begrenzt im Norden durch die Flurstücke 13/6, 13/3, 13/1, 12/3, 12/4, 20/5, 24/27 und 32/15, im Nordosten durch die Flurstücke 6/2, 10/4, 10/1, 14/6, 14/4, 15/4, im Osten durch die Flurstücke 33/1, 35/1, 32/4, 38, 39 und 40, im Süden durch die Flurstücke 147/10, 147/1, 147/5 und 147/3, im Westen durch die Flurstücke 147/10 und 16/12

GEMEINDE GÄGELOW

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

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 Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

(1) Der Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 betrifft ausschließlich die Änderung der zulässigen Dachneigung und Dachform.

(2) Dächer sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten als symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig.

(3) Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie der rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten uneingeschränkt für die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 fort.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschosse

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — Dachneigung

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 Zone)

Straßenbegrenzungslinie

A — Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

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

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

Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

21/3 — Flurstücksnummern

Böschung

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Vermessungsplan im Maßstab 1:1000, Stand 20.1.1999, Vermessungsbüro Dubbert, 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Planungsbüro Blanck

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. MARTIN HUFMANN — Dipl.-Geogr. LARS FRICKE, SRL
Am Bogen 7 23970 Wismar
Tel. 0 38 41- 28 75 97/-98 Fax 28 75 99

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 13 BauGB sowie gemäß § 86 LBauO M-V wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, begrenzt im Norden durch die Flurstücke 13/6, 13/1, 12/3 und 2/4, im Nordosten durch das Flurstück 228, im Osten durch die Flurstücke 229, 10/4, 10/1, 14/6, 14/4, 15/4, 252, 251, 258, 231 und 147/1, im Süden durch die Flurstücke 147/5, 147/3 und 1/5, im Südwesten durch das Flurstück 147/12, im Westen durch das Flurstück 16/12, der Flur 1 Gemarkung Gägelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.2.1999.

Gägelow, den 18.8.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 18.2.99 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 18.8.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 18.8.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.3.99 bis zum 16.4.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.03.99 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 18.8.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 25.5.99 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: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gramkow, den 25.05.99 (Siegel)
Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 27.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 18.8.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.99 gebilligt.

Gägelow, den 18.8.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

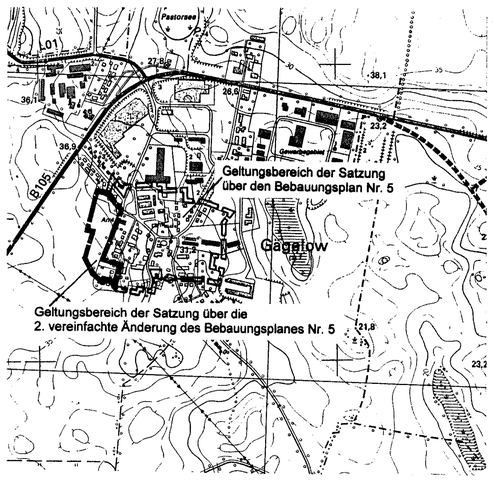
Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 04.11.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit ~~vom~~ am 02.11.99 ~~bis zum~~ im Amtsbl. ortsüblich 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 03.11.99 in Kraft getreten.

Gägelow, den 04.11.99 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



GEMEINDE GÄGELOW

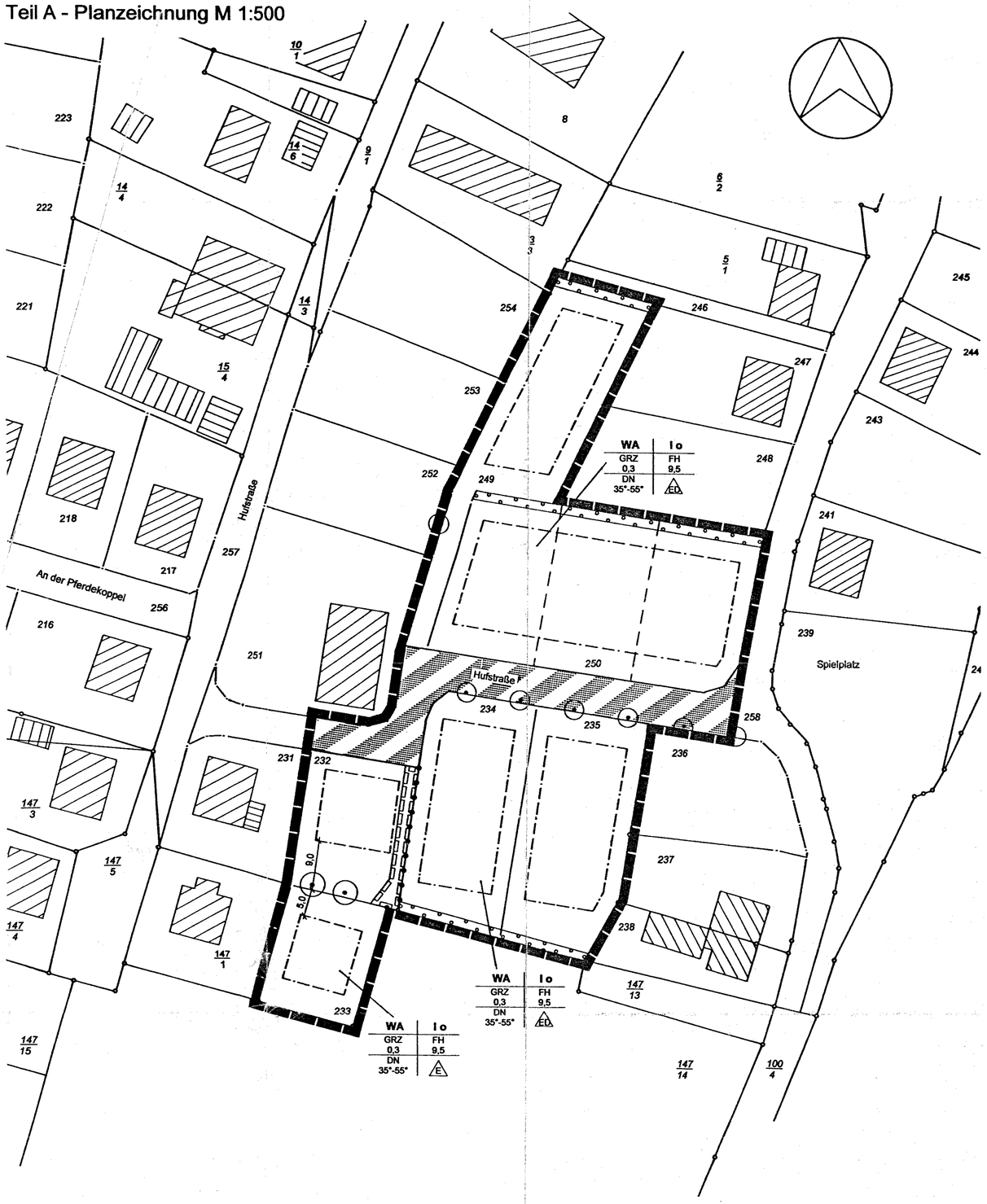
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, begrenzt im Norden durch die Flurstücke 13/6, 13/1, 12/3, 2/4, im Nordosten durch das Flurstück 228, im Osten durch die Flurstücke 229, 10/4, 10/1, 14/6, 14/4, 15/4, 252, 251, 258, 231 und 147/1, im Süden durch die Flurstücke 147/14, 147/3 und 1/5, im Südwesten durch das Flurstück 147/12, im Westen durch das Flurstück 16/12, der Flur 1, Gemarkung Gägelow.

GEMEINDE GÄGELOW

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-·-·-·-	Baugrenze
DN	Dachneigung

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

———	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 Zone)

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

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

Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 233 (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
147/1	Flurstücksnummern
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5,0	Bemaßung in Metern

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 13 BauGB sowie gemäß § 86 LBauO M-V wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 234, 235, 249, 250 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow, 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

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

2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 1,5 m breite Hecke zu entwickeln. Dazu sind ausschließlich einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein Baum folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus exelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata) (mind. 2 x verpflanzt). Die Anordnung innerhalb der Hecke nach Pkt. 2.1 ist möglich.

3. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

4. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

4.1 Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m oder als Laubholzhecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.2 Oberirdische Gas- und Öl- sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen sind.

4.3 Außenwände sind in den Baugebieten nur als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk oder als Putzfassade in weiß oder gebrochenem Weiß zulässig. Für Nebengebäude und Teilflächen der Fassaden sind auch Holzverschalungen zulässig.

4.4 Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote bis rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zugelassen. Bei Gebäuden mit Außenwänden als Sichtmauerwerk sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.

4.5 Fenster und Außentüren der Gebäude mit rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind nur in weiß, grau, grün/weiß oder hellen Holztönen zulässig. Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben außer weiß zulässig. Sprossen in den Scheibenzwischenräumen und sichtbare Rollkästen sind nicht zulässig.

4.6 Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.

4.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Vermessungsplan im Maßstab 1:1000, Stand 20.1.1999, Vermessungsbüro Dubbert

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Str. 27 23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.2.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 28.2.00 erfolgt.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.2.2000 den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 20.03.00 bis zum 25.04.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (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 06.06.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.06.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.06.00 gebilligt.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

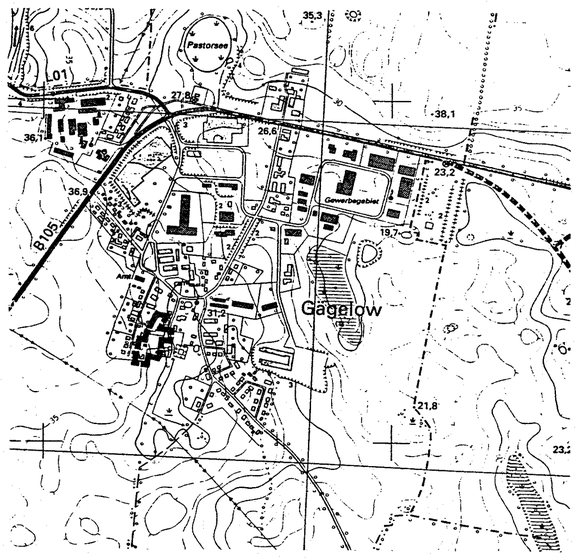
Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 6. JULI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 4. JULI 2000 ortsüblich 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 6. JULI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



GEMEINDE GÄGELOW

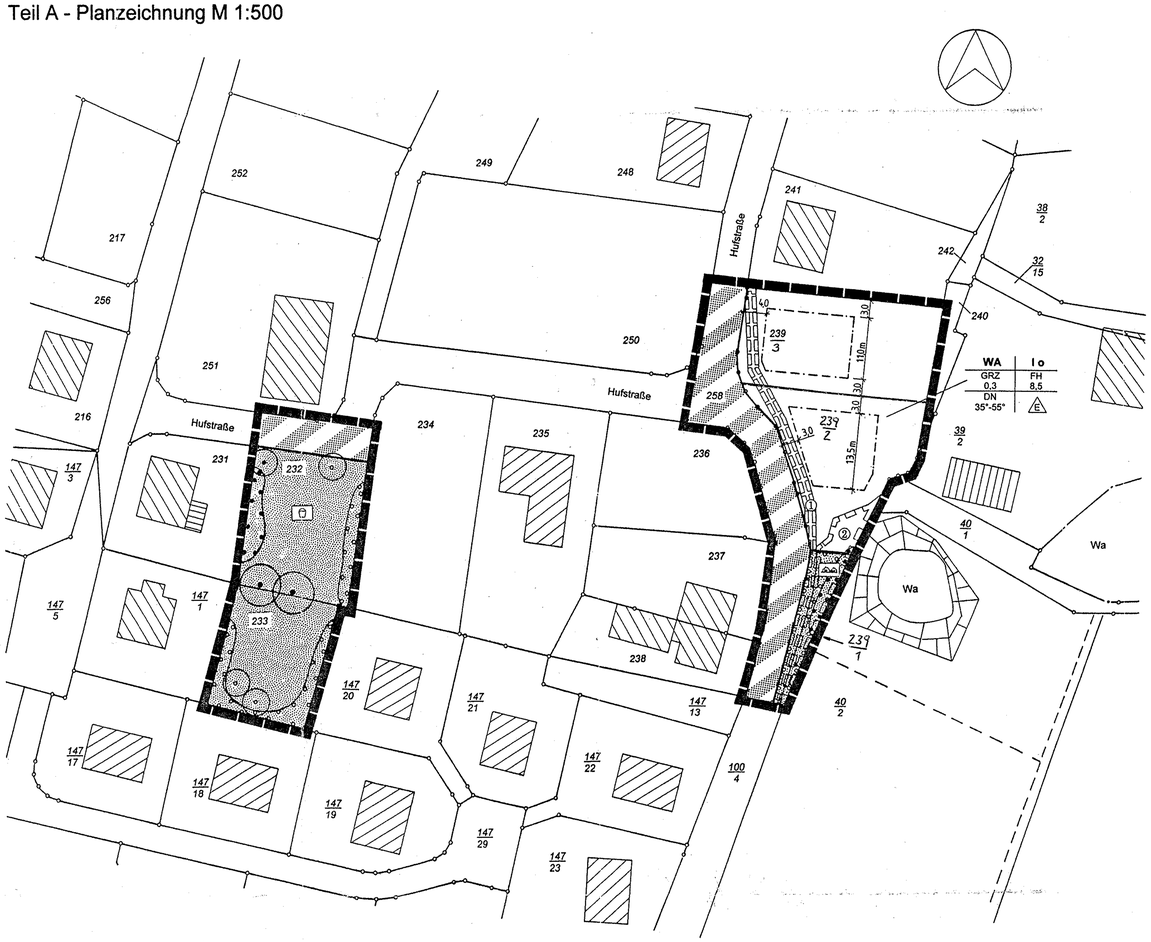
3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 234, 235, 249, 250 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow.

GEMEINDE GÄGELOW

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Teil A - Planzeichnung M 1:500



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, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — Dachneigung

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (geschwindigkeitsreduzierte Zone)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Zäsurgrün

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

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

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

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht (Gasleitung) zugunsten der HGW Hanse Gas GmbH Bützow (9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (Drainageleitung) zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 147/12, Flur 1, Gemarkung Gägelow, Grundbuchblatt-Nr. 1227 (9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen (Lageabweichungen möglich)

vorhandene Flurstücksgrenzen

147/24 — Flurstücksnummern

Böschung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 13 BauGB sowie gemäß § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.08.2001 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 239 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow, 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

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

2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf der öffentlichen Grünfläche - Zäsurgrün - eine Strauch- und Heckenanpflanzung anzulegen. Dazu sind unterschiedliche einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Vorhandener Leitungsbestand ist beidseitig in einer Breite von je 1,0 m von einer Bepflanzung freizuhalten.

2.2 Innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der öffentliche Grünfläche - Spielplatz - Strauch- und Heckenanpflanzungen der Arten und Qualität gem. Pkt. 2.1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein Baum folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus exelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata) (mind. 2 x verpflanzt).

2.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sind südlich der Hufstraße eine Winterlinde (Tilia cordata) und an der südlichen Grenze des Flurstücks 233 zwei Feldahorn (Acer campestre, Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

4.1 Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m oder als Laubholzhecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.2 Stellplätze oberirdischer Gas- und Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

4.3 Außenwände sind in den Baugebieten nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk oder als Putzfassade in weiß oder gebrochenem Weiß zulässig. Für Nebengebäude und Teilflächen der Fassaden sind auch Holzverschalungen zulässig.

4.4 Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zugelassen. Bei Gebäuden mit Außenwänden als Sichtmauerwerk sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.

4.5 Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben auser weiß zulässig. Sichtbare Rollkästen sind nicht zulässig.

4.6 Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschossfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.

4.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

4.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

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

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Ulrichs Str. 17 23966 Wismar
Tel. 03841-28 75 97/98
Fax 03841-28 75 99

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.2.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 03.04.2001 erfolgt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.5.2001 den Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 18.6.2001 bis zum 16.7.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.6.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11.01.2006 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 20.06.2006 (Siegel) Obvi

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 16.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 16.08.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.08.2001 gebilligt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

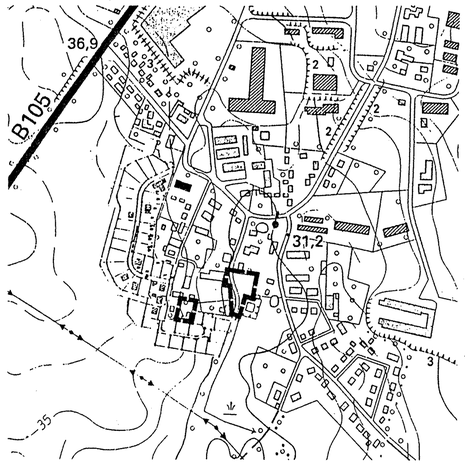
Die Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 03.09.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow ortsüblich 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 ist am 04.09.2001 in Kraft getreten.

Gägelow, den 04.09.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

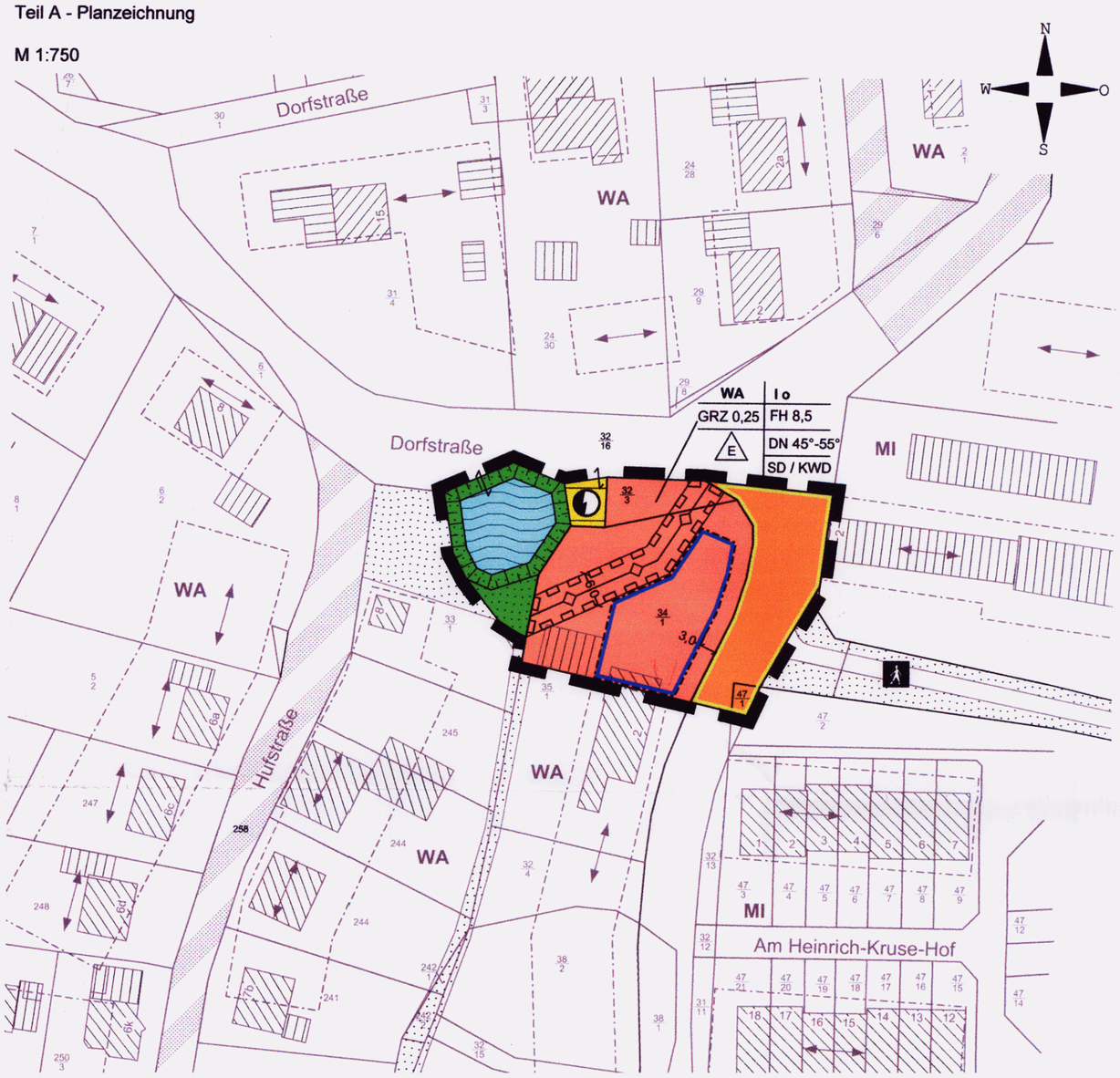
für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 239 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow.

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



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, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

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

Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Uferbepfanzung, öffentlich

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

DN — zulässige Dachneigung

SD / KWD — Sattel- und Küppelwalmdächer zulässig

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasser- u. Bodenverbandes Wallsteingraben/ Küste (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Böschung

Bemaßung

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V;
Bebauungsplan Nr. 5; eigene Erbebungen

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 21.03.2011 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte", umfassend die Flurstücke 34/1, 32/3 und 32/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, erlassen.

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in ein Allgemeines Wohngebiet.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und der Errichtung von maximal einem Vollgeschoss definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße definiert.

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

2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von ausschließlich Einzelhäusern, zulässig.

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

Im Bereich des Solls auf dem Flurstück 32/16 der Flur 1, Gemarkung Gägelow ist zur Verbesserung der Biotopqualität die Rodung der vorhandenen Strauchgehölze innerhalb der Hohlform, die Beseitigung von Bauschutt und Gartenabfällen, die Entschlammung und Vertiefung des Gewässers und das Abflachen der südlichen Uferbereiche vorzunehmen. Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist das auf dem Flurstück 34/1 anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser künftig in das Soll einzuleiten. Die Umsetzung der Maßnahme wird dem Eigentümer des Flurstücks 34/1 zugeordnet.

4. **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 45° bis 55° zu errichten. Des Weiteren gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5.

5. **Sonstige Festsetzungen**

Alle übrigen Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

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 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.

Verfahrensvermerke

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

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2010 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2010 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 25.11.2010 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 Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.10.2010 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 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der katastermäßige Bestand am 7.2010 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 14.4.11 (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 22.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 22.03.2011 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2011 gebilligt.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

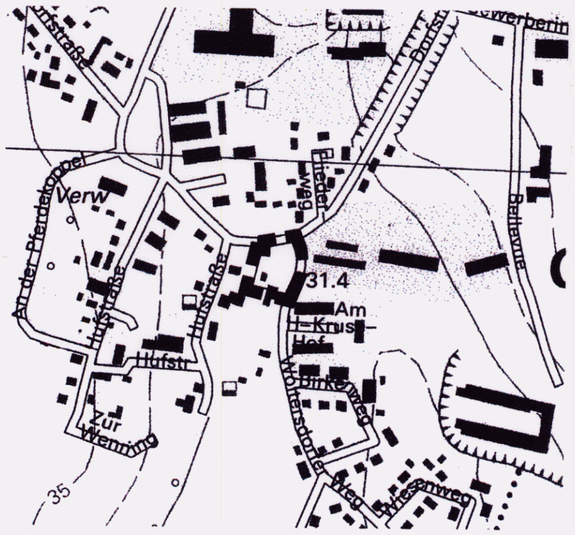
(7) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird hiermit am 21.04.2011 ausgefertigt.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 11.05.2011 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 des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 11.05.2011 in Kraft getreten.

Gägelow, den 12.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



KOPIE

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Satzung der Gemeinde Gägelow

über die
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Gägelow - Mitte"

umfassend die Flurstücke 34/1, 32/3 und 32/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow

SATZUNGSBESCHLUSS

22.03.2011

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

Teil A – Planzeichnung

M 1:750

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, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Spielplatz, öffentlich

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 233 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

232 — Flurstücksnummern

10,0 — Bemaßung

künftig fortfallend

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 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:
Topographische Karte, M 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Bebauungsplan Nr. 5; Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:500, Stand: 02.03.12; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Wismarstraße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte", umfassend die Flurstücke 232, 233, 249 und 258 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, erlassen.

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in ein Allgemeines Wohngebiet (betrifft die Flurstücke 232 und 233, Flur 1, Gemarkung Gägelow) sowie die Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebietes in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (betrifft das Flurstück 249 der Flur 1, Gemarkung Gägelow).

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Errichtung von maximal einem Vollgeschoss definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße definiert.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzelhäusern, zulässig.

3. **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

3.1 Stellplätze oberirdischer Gas- und Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

3.2 Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zugelassen.

3.3 Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.

3.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

3.5 Vorgartenflächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze genutzt werden. Als Vorgartenfläche wird der Bereich zwischen der öffentlichen Straßenfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht definiert.

3.6 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

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

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 Umweltprüfung 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

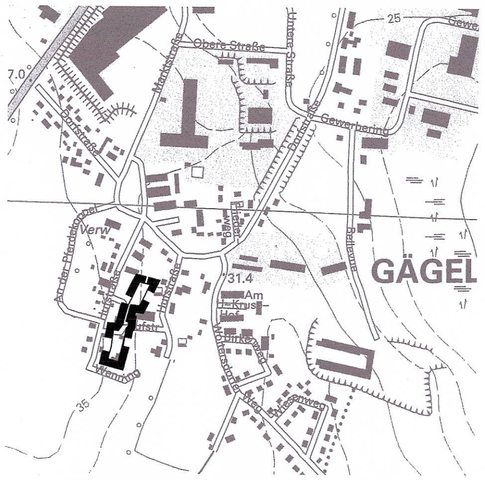
Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird hiermit am ausgefertigt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Gägelow

über die
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Gägelow - Mitte"

umfassend die Flurstücke 232, 233, 249 und 258 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow

ENTWURF

Bearbeitungsstand 22.05.2012

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

Über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"