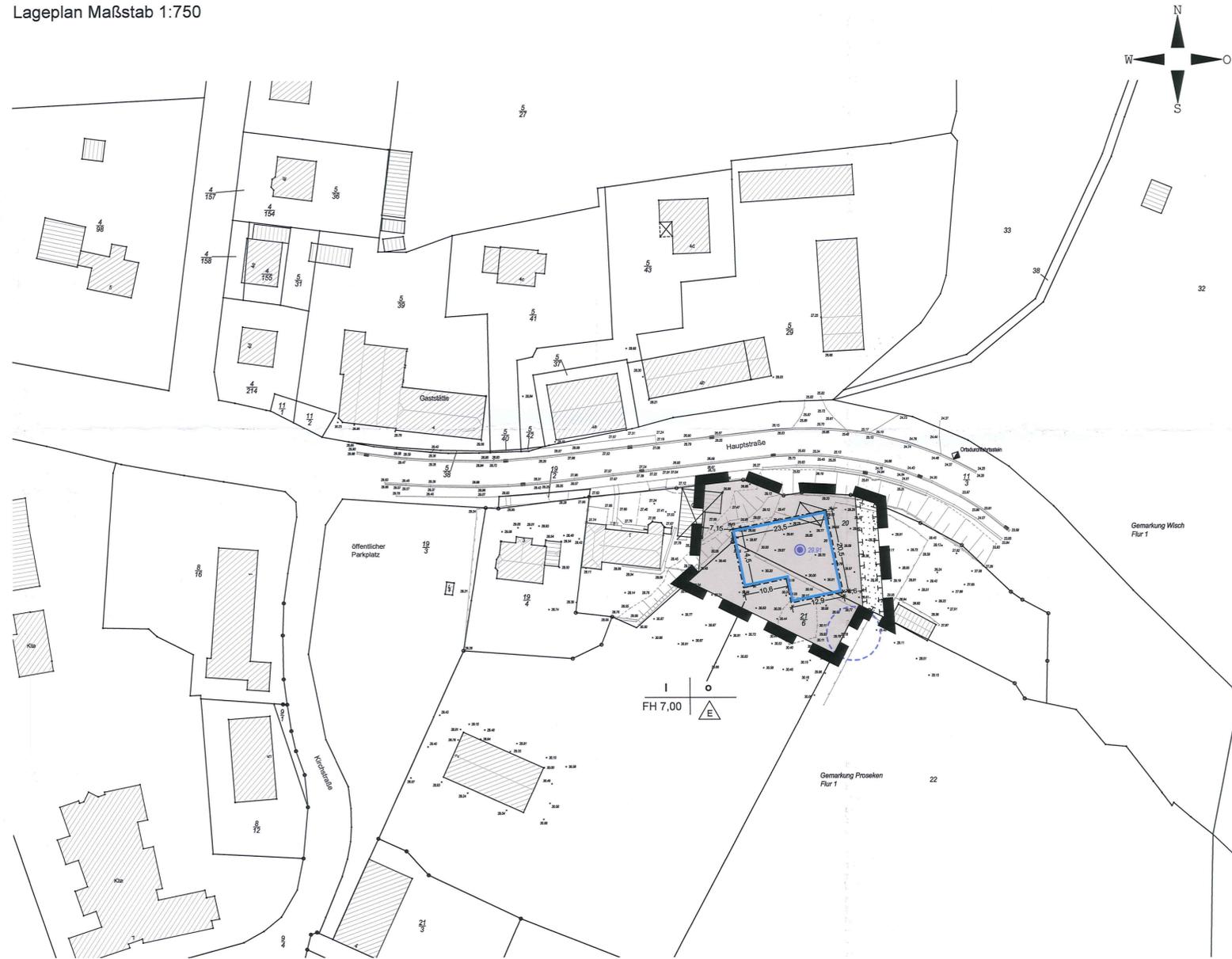


SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

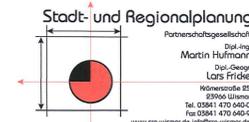
über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

Lageplan Maßstab 1:750



- 1. Festsetzungen**
- Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß
 - Bauweise und Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 1a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (29,91 ü. HN)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - vorhandene Böschung
 - Höhenangaben in m über HN
 - Baumkrontraufbereich - von Bebauung freihalten
 - künftig fortfallend
 - Bemaßung

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros J.-M. Dubbert, Gramkow, im Maßstab 1:500, Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Nordwestmecklenburg, Juli 2014; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen
Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.



Präambel

Aufgrund des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Gägelow vom 24.02.2015 folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

- § 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 16, 22 BauNVO)**
- In der Ergänzungsfäche nur sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,0 m. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 29,91 m über HN definiert.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. In der Ergänzungsfäche sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der östlichen Grenze der Ergänzungsfäche eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste mit einer Breite von 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister >=175/200 cm und Sträucher >= 125/150 cm. Zulässig ist innerhalb der Heckenpflanzung ein Durchgang von max. 2 m Breite. Die Maßnahme wird dem Eigentümer (Eingriffsverursacher) des zusätzlichen Baugrundstückes zugeordnet.
- Innerhalb der Ergänzungsfäche (Hausgartenbereich) ist ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzung wird folgende Mindestqualität festgelegt: Obstbaum Hochstamm, 3cv, StU 12-14 cm.
- Pflanzliste: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher/Zweiggrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).
- Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung gemäß § 18 NatSchAG M-V von geschützten Bäumen führen können. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- Außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Proseken ist zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 120 m² eine Anpflanzung von Feldgehölzen mit einem Anteil von > 30% Baumgehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Arten, auch Obstgehölze mit der Mindestqualität Heister >=175/200 cm und Sträucher >= 125/150 cm zu verwenden. Die Maßnahme wird dem Eigentümer (Eingriffsverursacher) des zusätzlichen Baugrundstückes zugeordnet.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DschG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Munitionsfundstellen bekannt. Der Grundeigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Gutachtern, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsonkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.12.2014 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2014 den Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 05.01.2015 bis zum 05.02.2015 im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 23.12.2014 bekannt gemacht worden.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 24.02.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2015 gebilligt.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Gägelow, den 19.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 25.03.2015 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.03.2015 in Kraft getreten.
Gemeinde Gägelow, den 26.03.2015 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Proseken

SATZUNGSBESCHLUSS

24.02.2015