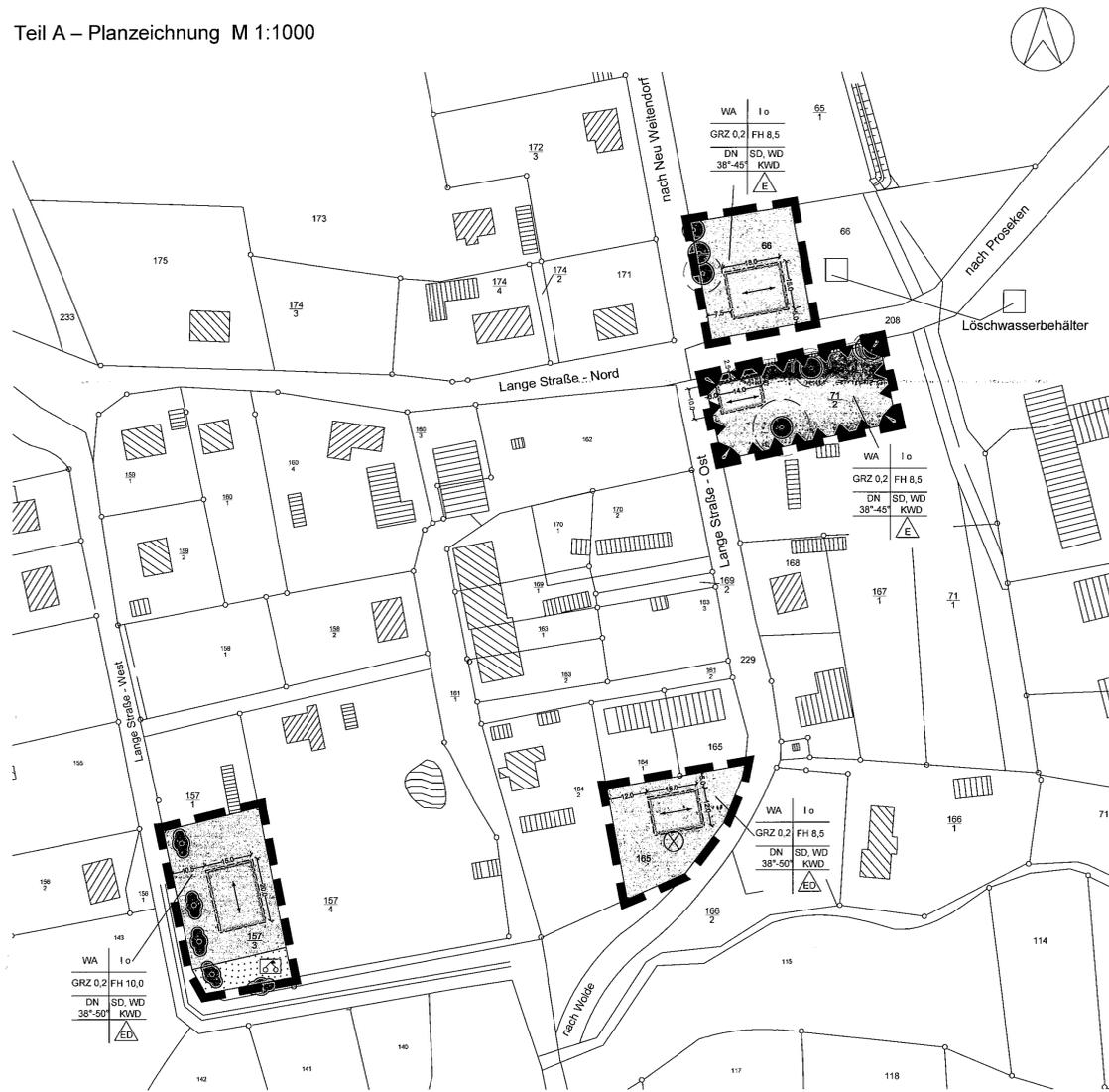


Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Teil A – Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

o offene Bauweise
— Baulinie
— Baugrenze
+ Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
DN Dachneigung
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Hausgärten, privat

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

Erhalten von Bäumen
Erhalten von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen
— vorhandene Flurstücksgrenzen
167 Flurstücksnummern
— Bemaßung in m
o Baumkronendurchmesser
X künftig fortfallend

Plangrundlagen:

Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Weitendorf; Lageplan für das Flurstück 71/2 vom 20.01.2005, hergestellt vom Vermessungsbüro Bauer, Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 16 "Ortslage Weitendorf"; eigene Erhebungen



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Gägelow vom 14.06.2005 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf", für Teile des allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage Weitendorf, gelegen östlich der "Langen Straße West", nordwestlich der "Langen Straße Ost" sowie südlich und nördlich der "Langen Straße Nord", umfassend die Flurstücke 157/3, 165 (teilw.), 71/2 und 66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- 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)

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte des Baugrundstücks, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Erschließungsstraße für das Flurstück 66 ist die Lange Straße Nord. Für das Flurstück 71/2 wird als Erschließungsstraße die Lange Straße Ost festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Flurstücken entlang der "Lange-Straße-Nord" und östlich der "Lange-Straße-Ost" anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in die zentrale Straßenentwässerung eingeleitet werden. Für den Kernbereich der Ortslage zwischen Lange-Straße-West und Lange-Straße-Ost gilt, dass das auf den privaten Flurstücken anfallende unbelastete Regenwasser in das derzeit nicht permanent wasserführende Kleingewässer auf dem Flurstück 157/4 einzuleiten ist. Überschüssiges Wasser aus dem Kleingewässer ist über einen Überlauf in das Gewässer II. Ordnung, Zierower Graben, südlich der Ortslage einzuleiten.

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

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwendung zuzuführen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 64/25, Flur 1, Gemarkung Gägelow, auf einer Fläche von 620 m² die intensive Ackernutzung aufzugeben. Die Fläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine extensive Beweidung der Fläche ist anstelle der Wiesenmäh möglich.
- Zum Ausgleich der mit der Fällung der Buche auf dem Flurstück 165 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem gemeindeeigenen Flurstück 64/25, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, im Zusammenhang mit den dort anzulegenden Gehölzinseln 4 Bäume der Arten Feldahorn (Acer campestre), Haibuche (Carpinus betulus) oder Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität mind. 2 x verschult, Stammumfang mind. 16 cm bis 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die unter dem Punkt 5.3 festgesetzte Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 73 % dem Flurstück 66 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf und zu 27 % dem Flurstück 71/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf zugeordnet. Die unter dem Punkt 5.4 festgesetzte Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugrundstück 165 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen zur Ursprungsatzung durchgeführt und flächenmäßig dieser angegliedert. Die Kosten für die Bereitstellung der Flächen sowie für die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen werden auf Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen auf den Eigentümer des Zuordnungsgrundstücks umgelegt.

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

Die für den Bebauungsplan Nr. 16 gemäß § 86 Landesbauordnung M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt uneingeschränkt für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 fort. Darüber hinaus wird für das Flurstück 71/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf, festgesetzt, dass als Einfriedung der nördlichen Grundstücksgrenze ausschließlich eine aus Feldsteinen errichtete, unverfugte Trockenmauer mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig ist.

Immissionsschutzrechtlicher Hinweis zum Flurstück 71/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

Östlich der Ortslage Weitendorf befindet sich eine Schweinemastanlage der Betriebsgemeinschaft Zierow Landwirtschafts KG. Die Anlage verfügt über rd. 3500 Mastschweineplätze und unterliegt den Anforderungen genehmigungspflichtiger Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Anlage wurde durch Bescheid des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 6.5.1997 genehmigt. Die Änderung der genehmigungsbedürftigen Anlagen wurde mit Schreiben vom 3.9.1998 genehmigt.

Die Gemeinde Gägelow weist darauf hin, dass auf dem Flurstück 71/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, bedingt durch die Schweinemastanlage, die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Das der Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegende Geruchsgutachten prognostiziert für das Flurstück wahrnehmbare Gerüche (größer 1 Geruchseinheit je m³) für eine Dauer von 11% bis 15% der Jahresstunden. Für Allgemeine Wohngebiete gelten jedoch Immissionsrichtwerte von maximal 10% der Jahresstunden.

Die Gemeinde weist auf die Ausführungen zu diesem Thema in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 hin. Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde können nicht geltend gemacht werden.

Allgemeine 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde am 16.11.2004 gefasst. Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 04.02.2005 bis zum 21.02.2005 erfolgt.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2005 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2005 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 22.03.05 bis zum 22.03.05 im Amtsgebäude des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Gallentiner Chaussee 11, 23996 Bad Kleinen, während der Dienststunden nach § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.02.2005 bis zum 04.03.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2005 um zwei weitere private Flächen ergänzt. Der ergänzte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 19.05.05 bis zum 03.06.05 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.05.05 bis zum 04.06.05 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Dabei wurde auch bekannt gemacht, dass die erneute öffentliche Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.1.2005 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 1:500 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 20.06.05 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessener

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.06.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.05 gebilligt.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

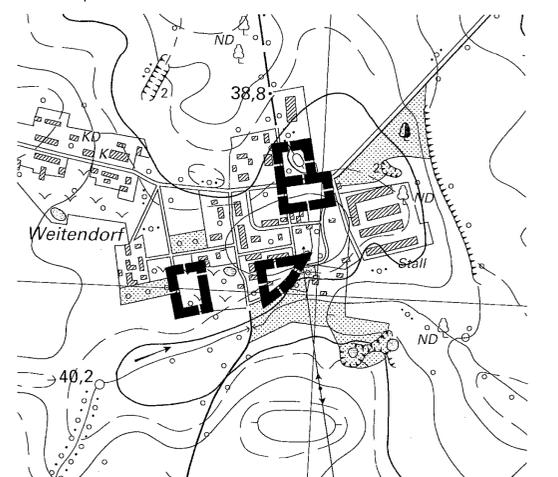
Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 20.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 22.06.05 in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.06.05 in Kraft getreten.

Gägelow, den 23.06.2005 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5000



Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Ortslage Weitendorf"

für Teile des allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage Weitendorf, gelegen östlich der "Langen Straße West", nordwestlich der "Langen Straße Ost" sowie südlich und nördlich der "Langen Straße Nord", umfassend die Flurstücke 157/3, 165 (teilw.), 71/2 und 66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

SATZUNGSEXEMPLAR

Bearbeitungsstand 14.06.2005