

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (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, §§ 8 und 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt (§ 11 BauNVO)
- SO 2** Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung: Baumarkt / Ausstellungsfläche (§ 11 BauNVO)

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR** zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- FH** zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

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

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze**

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

- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität**

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

- AP/RW** Abflussleitung Priestersee/ Regenwasserleitung, unterirdisch, Gewässer II. Ordnung
- W/G** Wasserleitung/ Gasleitung, unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- entfallender Baum**

Sonstige Planzeichen

- S** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern**
- Geländehöhe in m über NHN**
- künftig fortfallend**
- Bemaßung in m**
- Böschung**

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

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE) in Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen "Baumarkt" (SO 1) und "Baumarkt Ausstellungsfläche" (SO 2) umgewidmet. Darüber hinaus wird eine in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet (MI) behandelte Teilfläche in ein Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Für die Gewerbegebiete wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) sowie in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), im Vergleich zum Ursprungsplan, reduziert. Die Baugrenzen werden den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert.

Mit Ausnahme der genannten Änderungen bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung vollumfänglich gültig.

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 Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom 30.06.2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow", umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße, 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. 1549).

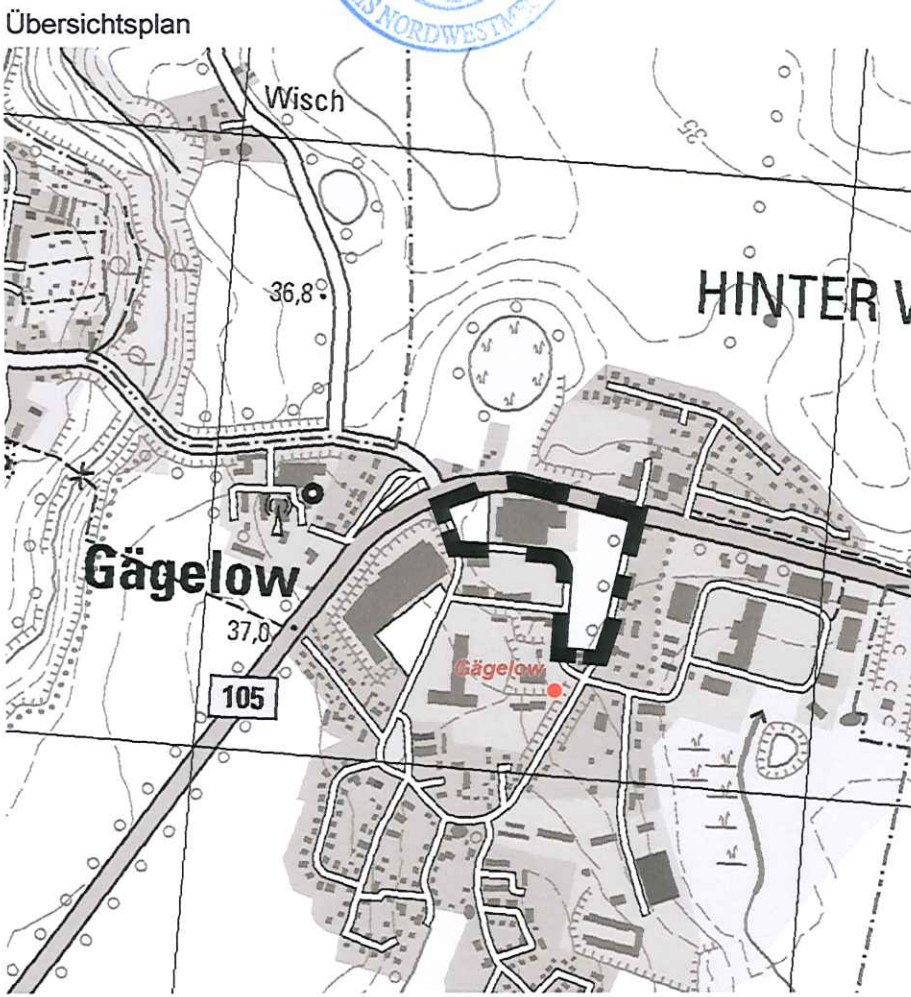
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 11 und 16 - 19 BauNVO)
 - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" dient der Unterbringung eines Bau- und Handwerkermarktes mit Gartencenter. Zulässig ist ausschließlich ein Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt / Ausstellungsfläche" ist eine Ausstellungsfläche für Gartenhäuser und Carports als Freizeitanlage zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind darüber hinaus alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Dazu zählen z.B. Stellflächen für Einkaufswagen, Kundenstellplätze, Flächen für die Anlieferung, versorgungstechnische Anlagen, Werbeanlagen, Flächen für den Kundenverkehr (z.B. Flächen für Selbstabholer).
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. In dem gesamten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
 - Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 und in den Gewerbegebieten (GE) ist eine Überschreitung nicht zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - In den Sondergebieten- und Gewerbegebieten innerhalb des Plangebietesbereichs dürfen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
 - Klimaanlagen, Ventilatoren und sonstige Anlagen sind in den Gewerbegebieten ausschließlich an der Westfassade oder auf dem Dach anzuordnen. Die Auslegung dieser Anlagen ist entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren.
 - Ein- und Ausfahrten von der bzw. in die Dorfstraße sind im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Anteil von mindestens 30% als Gehölzfläche mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
 - 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. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Es wird auf § 84 der LBO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- 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
- 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
- Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- 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
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 ausgelegt. 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
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 12.03.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Wismar, den 27.7.2015 (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- 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
- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2015 gebilligt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 30.06.2015 ausgefertigt.
Gägelow, den 17.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 17.08.2015 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des 12.08.2015 in Kraft getreten.
Gägelow, den 20.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"

umfassend die Flurstücke 19/39, 21/12, 21/14, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/42 und 54 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 105, im Osten durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Untere Straße

SATZUNGSBESCHLUSS

30.06.2015

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

