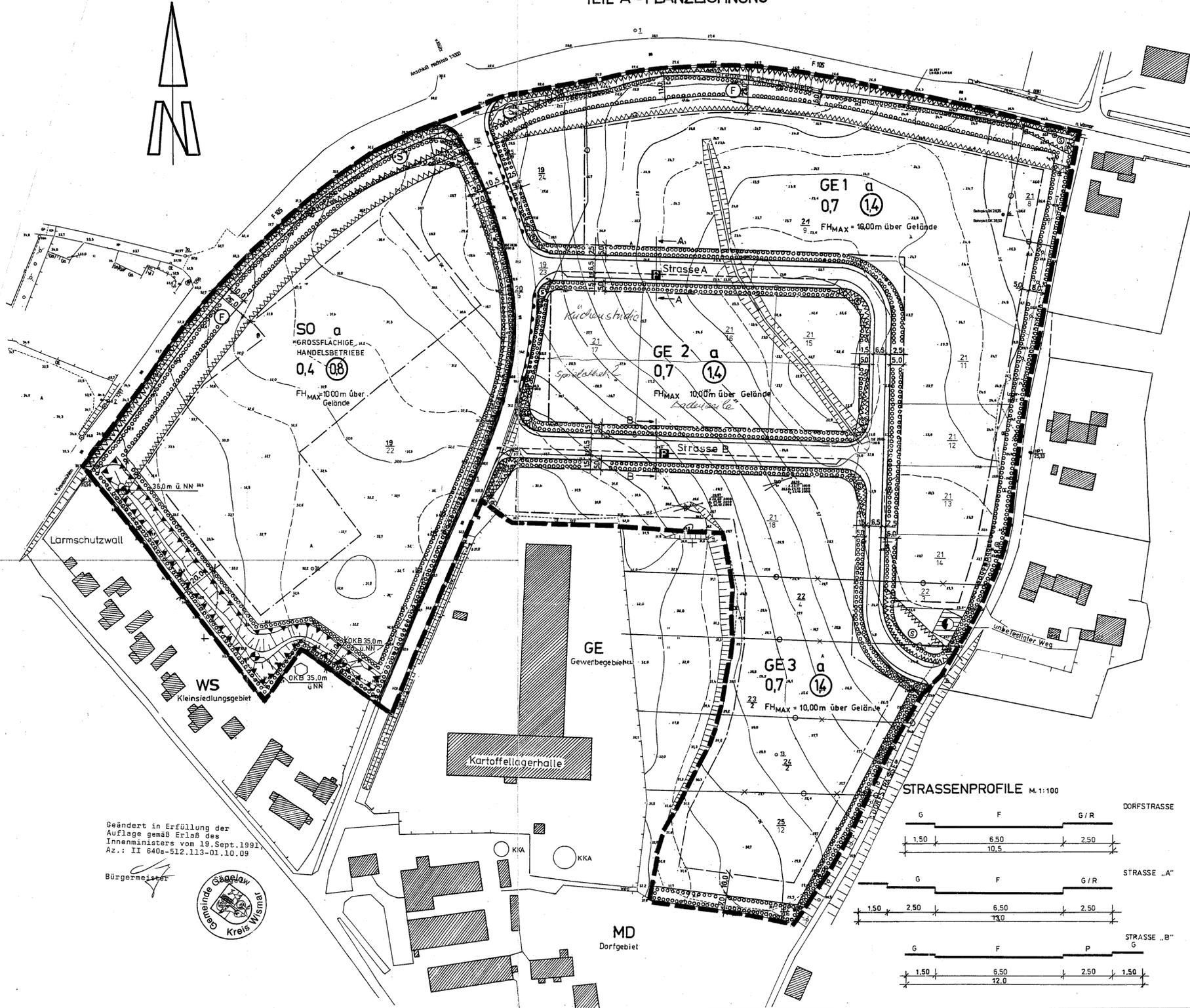
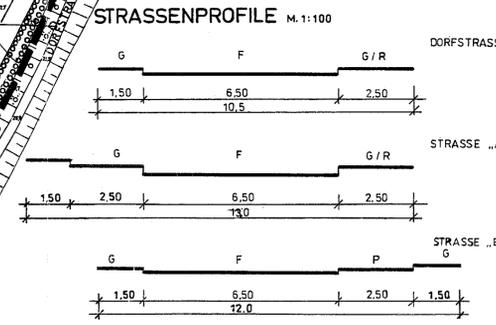


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Geändert in Erfüllung der Auflage gemäß Erlaß des Innenministers vom 19. Sept. 1991 Az.: II 640-512-113-01.10.09



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
GE	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
SO	Gewerbegebiet (gem. § 9 BauNVO)	
07	Sondergebiet (gem. § 10 Bau NVO)	
14	Grundflächenzahl	
FH=10,00m	Geschäftflächenzahl	
	Firsthöhe (10,00m über Straßenniveau)	
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	
<b>FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG</b>		
S	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB
F	Sichtflächen	
	Schutzabstände zur Fernverkehrsstraße 20m	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
G/R	Fahrgew./Radweg	
F	Fahrbahn	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>VERSORGUNGSFLÄCHEN</b>		
	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>		
	UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnungen	
	Höhennpunkte	
	Böschungen	
	Bemalung	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Oberkante Böschung Lärmschutzwall	
	Umgrenzung des Lärmschutzwalles	
	Grenzen künftig falltallend	
<b>DAS SONDERGEBIET IST VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN</b>		
Der Punkt 2.7 Satz 3 des Teiles B-Text ist Bestandteil des Beschlusses der Gemeindevertretung Gägelow vom .....		
	Gägelow den .....	

TEIL B - TEXT

**ÜBERSICHTSKARTE - Bebauungsplan 1 Gewerbegebiet**

Teil B - Text -

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

1.1 Fassaden  
Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 30 m überschreiten, sind mittels vertikal durchlaufender Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

1.2 Dächer  
In gesamten Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig.

1.3 Sockel  
Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 1,0 m über Gelände liegen.

1.4 Einfriedungen  
Einfriedungen (Holzstake) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche, zulässig. Ausnahmeweise können Einfriedungen von über 1,0 m bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn nachweislich hohe Sicherheitsanforderungen dies erforderlich machen und die Gestaltung nicht zu einer unverhältnismäßig negativen Beeinträchtigung der Gestaltung des Gebietes führt.

1.5 Werbung  
Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedürfen einer besonderen Genehmigung. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben sind unzulässig. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,5/2,0 m nicht überschreiten.

1.6 Einfahrten  
Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstücksfahrten in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Die Einfahrten benachbarter Grundstücke sind möglichst zu verbinden, um die Stellplatzflächen nicht unnötig zu versplittern.

2. Festsetzungen über die bauliche Nutzung

2.1 Die festgesetzte Geschosshöhe kann bei Fassadenbegrenzung ausnahmeweise um 0,1 erhöht werden.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m über dem anstehenden Gelände. In Ausnahmefällen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um 3,0 m überschritten werden.

2.3 Für die Berechnung der Geschosshöhe (GH) wird bei Geschossen ohne Zwischendecke 3,5 m zugrundegelegt.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Bauweisen mit einer Höhe von 20,0 m sind zulässig.

2.5 Gasleitungsbedürftige Anlagen nach der A. Verordnung über gasleitungsbedürftige Anlagen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

2.6 Ein Teil des Gewerbegebietes ist als Sondergebiet zur Ansiedlung von einem Lebensmittel- und Lebensmittelzubehörs-Gewerbe festgesetzt.

2.7 Der andere Teil des Gewerbegebietes ist überwiegend für preisgünstiges Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Diese Bereiche können mit dem Handel kombiniert sein. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf grundsätzlich und sonstige Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm zulässig.

2.8 Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsbetriebe, wie Tanzlokale, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsgebietes unzulässig sind.

2.9 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Höhe der Fahrbahn des angrenzenden Straßenschnittes unzulässig. Einbauhöhe innerhalb dieser Flächen müssen eine Kronenstärke von mindestens 2,5 m haben.

2.10 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme von geringfügigen Grundstücksfahrten mit einer maximalen Breite von 6,0 m unzulässig. Die sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.

2.11 Im Gewerbegebiet und in Sondergebiet darf gem. § 1 (4) 2 BauNVO der flächenbezogene Schallleistungspegel tags 60 dB (A)/qm Grundstücksfläche und nachts 45 dB (A)/qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

2.12 Im Wohngebiet (Kleinwohngelände) südlich des Sondergebietes sind gem. § 1 (4) 2 BauNVO tags 50 dB (A)/qm Grundstücksfläche und nachts 30 dB (A)/qm Grundstücksfläche nicht zu überschreiten.

3. Festsetzungen über Landschaftspflege/Sturmschutz und Grünflächengestaltung

3.1 Innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes 1 Gägelow sind die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straßengrenzung, mit Ausnahme der Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. Diese ca. 5 m breiten "Vorgärten" sind mit halbhohen (bis 2,0 m) überwiegend einseitigen Sträuchern zu bepflanzen. An wichtigen Sichtflächen ist durch Heckenschnitt oder Wahl niedriger Arten eine Höhe von nur 0,7 m zulässig. In den Straßenschnitt sind in einem Abstand von 10,0 m hochstämmige Laubbäume in den Arten Hainbuche und Linde mit einem Stammumfang von mind. 6 cm gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Nebenanlagen nach § 9 (2) BauNVO zulässig.

3.2 Die Grünstreifen entlang der F 105 sind mit Winterlinde (bzw. Sommerlinde) in einem Abstand von 20 m zu bepflanzen. Neben der Strauchpflanzung (siehe 3.1) können weiße Straucharten angelegt werden. Gleichermaßen trifft für die Dorfstraße zu, nur, daß hier die Baumhöhe weiter sein können.

3.3 Zwischen Sondergebiet (Verbrauchermarkt) und benachbarter Wohnbebauung ist ein straßenbegrenzter Lärmschutzwall mit davor angeordneter Baumreihe (Bergholz) anzulegen.

3.4 Die Deckentwässerung hat getrennt von den Bodenversorgungsflächen vorrangig in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen.

3.5 Der Gehlbestand beiderseits des Höhenwegs der alten Dorfstraße ist zu erhalten und zu pflegen, die Strauchgruppen weiter nördlich zur F 105 sind zu erhalten und zu ergänzen.

3.6 Das Regenwasserabfließen ist östlich der als Klebröhre gekennzeichneten Mauerlinie getrennt zu gestalten und in das Gelände einzufügen. Einzelbäume und Klebröhren müssen getrennt Wasserabfließen besitzen.

3.7 Alle Eingriffsmassnahmen (3.1 - 3.6) nach den §§ 9 (1) 25a und 25b BauGB sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Beschädigte Teile sind standortgemäß zu ersetzen.

3.8 Der überflutete Klebröhre ist in seinem früheren Verlauf wiederherzustellen und einseitig mit einem Flurstückstreifen (Leitgehölzarten: Wildrose - Schlehe) zu bepflanzen.

3.9 Um den Priestersee ist ein 30 m breiter Streifen von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten (Weinlese oder Sukkessionsfläche), und die Grenze zu Ackerland durch eine Feldhecke ostlich zu trennen.

3.10 Das südöstlich von Gägelow gelegene als Klebröhre genutzte Moor ist nach Anschluss der Ortsteile an das zentrale Entsorgungssystem zu sanieren. Das Moor ist mit einem mind. 30 m breiten Puffergrünstreifen zu angrenzenden Nutzungen zu umgeben.

3.11 Die nach § 9 (1) 20 BauGB und § 8 (2) BtSchG festgesetzten Flächen zum Schutz zur Pflege und Erhaltung, (Anpflanzmaßnahmen 3.8 - 3.10), sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEBIET: Nördlich und westlich von der F 105 begrenzt, östliche Begrenzung durch die Dorfstraße, südlich begrenzt durch Dorf und LPG-Komplex

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 1990 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.9.1992 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 (1992/93) für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Die für die Genehmigung und Landesplanung gem. BauNVO zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Gägelow, den .....

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 1990 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.9.1992 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 (1992/93) für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gägelow, den 22.9.92

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange an 22.9.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 22.9.92

**GÄGELOW** BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Kreisverwaltung Wismar  
Dezernat für Bauwesen und Wohnungswirtschaft  
Bauplanungsamt

Dezernent: ...  
verantw. Bearb.: ...  
M-Stab: 1:1000  
Reg.-Nr. 10/09/01-18