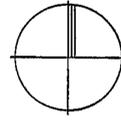


Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 (Gägelow – Süd)

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 Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

(1) Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs.5 der BauNVO unzulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes. (Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut)

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 4 m breite zugunsten des künftigen Grundstückseigentümers 1 festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet das Betreten und Befahren der Fläche durch die Begünstigten, ein eventuelle zur Befahrbarkeit nötiges Befestigen sowie die Heranführung nötiger Versorgungsleitungen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25)

(1) Die straßenbegleitende Hecke östlich der Eingriffsgrundstücke auf dem Flurstück 43 ist außerhalb der Vegetationsperiode an die hintere Grundstücksgrenze zu versetzen. Der neue Standort der Hecke ist in der Planzeichnung Teil A als Anpflanzungsfläche innerhalb der privaten Grünfläche gekennzeichnet.

(2) Auf dem Flurstück 43 sind innerhalb der Maßnahmenfläche 18 Hochstammobstbäume in unregelmäßigen Verband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mittels Einzäunung vor Verstoß und sonstiger Schädigung durch die Wildtiere zu schützen. Die Beweidung der Fläche soll wie bisher aufrechterhalten werden. Vorhandener Obstbestand ist zu erhalten. Diese Maßnahme ist den zu erwartenden Eingriffen als Ausgleich zugeordnet und vom Eingriffsverursacher durchzuführen.

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

(1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden, Feldahorn oder Rotkastanie mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen (jeweils straßenzugswise einheitlich) und dauerhaft zu erhalten.

(2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 3-reihige, gestufte Hecke anzupflanzen und durch Pflegemaßnahmen gem. 6(3) dauerhaft zu erhalten. Dabei ist folgender Aufbau vorzunehmen:

(a) Innenbereich: Anpflanzung hochwüchsiger Büsche folgender Arten: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schiele (Prunus spinosa), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Stechpalme (Ilex aquifolium), Salweide (Salix caprea), Schwarzweide (Salix nigra), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) und/oder Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), einmal verschult. Weiter sind in unregelmäßigen Abständen Überhälter folgender Arten anzupflanzen: Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Mehlbeere (Sorbus aria) und/oder Eberesche (Sorbus aucuparia).

(b) Mantelzone: Anpflanzung niedriger Büsche folgender Arten: Besenginster (Cytisus scoparius), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Kriechweide (salix repens), Hundrose (Rosa canina) und/oder Brombeere (rubus fruticosus).

(c) Krautsaum: beidseitiger, min. 1 m breiter Krautstreifen

(3) Die zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher (Hecken) sind durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen, d.h. durch regelmäßiges (alle 7 bis 15 Jahre) Abschlagen der Büsche ca. 20 cm über dem Boden, zu pflegen. Die Überhälter sind von den Pflegemaßnahmen auszuschließen. Der Kautsaum ist sporadisch (alle 2-3 Jahre) zu mahen.

(4) Auf den betreffenden Baugrundstücken in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je 50 m² angefangener überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer, hochstammiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Auf der Nordseite des Flurstücks 42 ist die vorhandene Hecke zu erhalten

7. Regelungen zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von „Maßnahmenflächen“ und für die Neuausweisung zusätzlicher Bauflächen ist einer 2.661 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstückes 64/5 in der Flur 1 der Gemarkung Gägelow außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

(2) Zur Sicherung der notwendigen Fläche und zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Gägelow und den von der Planung Begünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen.

7. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO-M-V)

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

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

(3) Außenwände sind 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 Dachbedeckung sind nur naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune Betonplatten zugelassen.

(5) Fenster und Außentüren der Gebäude mit rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind nur in weiß, grau oder grün/weiß zulässig. Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben außer weiß zulässig.

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

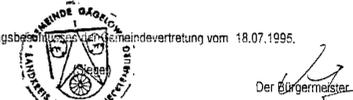
(7) Wertanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in einer Größe bis 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

(8) Stellplätze sowie deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Deckung (Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine) zu errichten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom und durch die Anzeige beim Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Gägelow - Süd, umfassend die Flurstücke 42 und 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

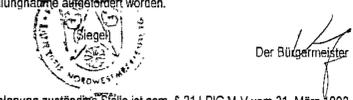
Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.1995.
Gemeinde Gägelow, den 20.7.95



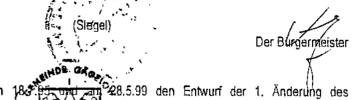
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.08.1995 und dem 9.11.99 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Gemeinde Gägelow, den 10.11.95



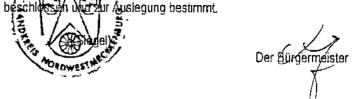
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 21 LPlG M-V vom 31. März 1992 beteiligt worden.

Gemeinde Gägelow, den 10.11.95



Die Gemeindevertretung hat am 18.07.1995 mit 28.599 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Gägelow, den 29.5.99



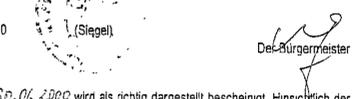
Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.10.95 bis zum 24.10.95 und vom 18.11.99 bis zum 20.12.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 1.10.95 und am 1.1.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Gägelow, den 5.1.2000



Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9.5.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Gägelow, den 10.5.2000



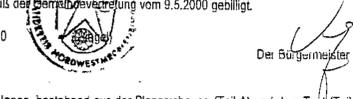
Der katastermäßige Bestand am 30.06.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerlichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 02.07.2001
Leiter des Katasteramtes



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 9.5.2000 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.5.2000 gebilligt.

Gemeinde Gägelow, den 10.5.2000



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem § 246 Abs. 1 a BauGB und § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) M-V vom 5. 2.1998 i.V.m. §§ 5 und 6 des Baugesetzbuchausführungsgesetzes (AG- BauGB M-V) vom 30.1.1998 erneut angezeigt.

Gemeinde Gägelow, den 25.10.2000



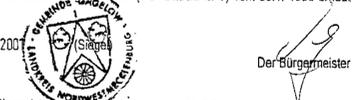
Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat mit Verfügung vom 6.12.2000 (Az. VI/61.2-sch) die Verletzung einer Rechtsvorschrift geltend gemacht. Diese wurde durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.2.2001 gebilligt. Die geänderte Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Gägelow, den 16.2.2001



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 246 Abs. 1 a BauGB und § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) M-V vom 5. 2.1998 i.V.m. §§ 5 und 6 des Baugesetzbuchausführungsgesetzes (AG- BauGB M-V) vom 30.1. 1998 erneut angezeigt.

Gemeinde Gägelow, den 07.05.2001



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

Gemeinde Gägelow, den 18.05.2001



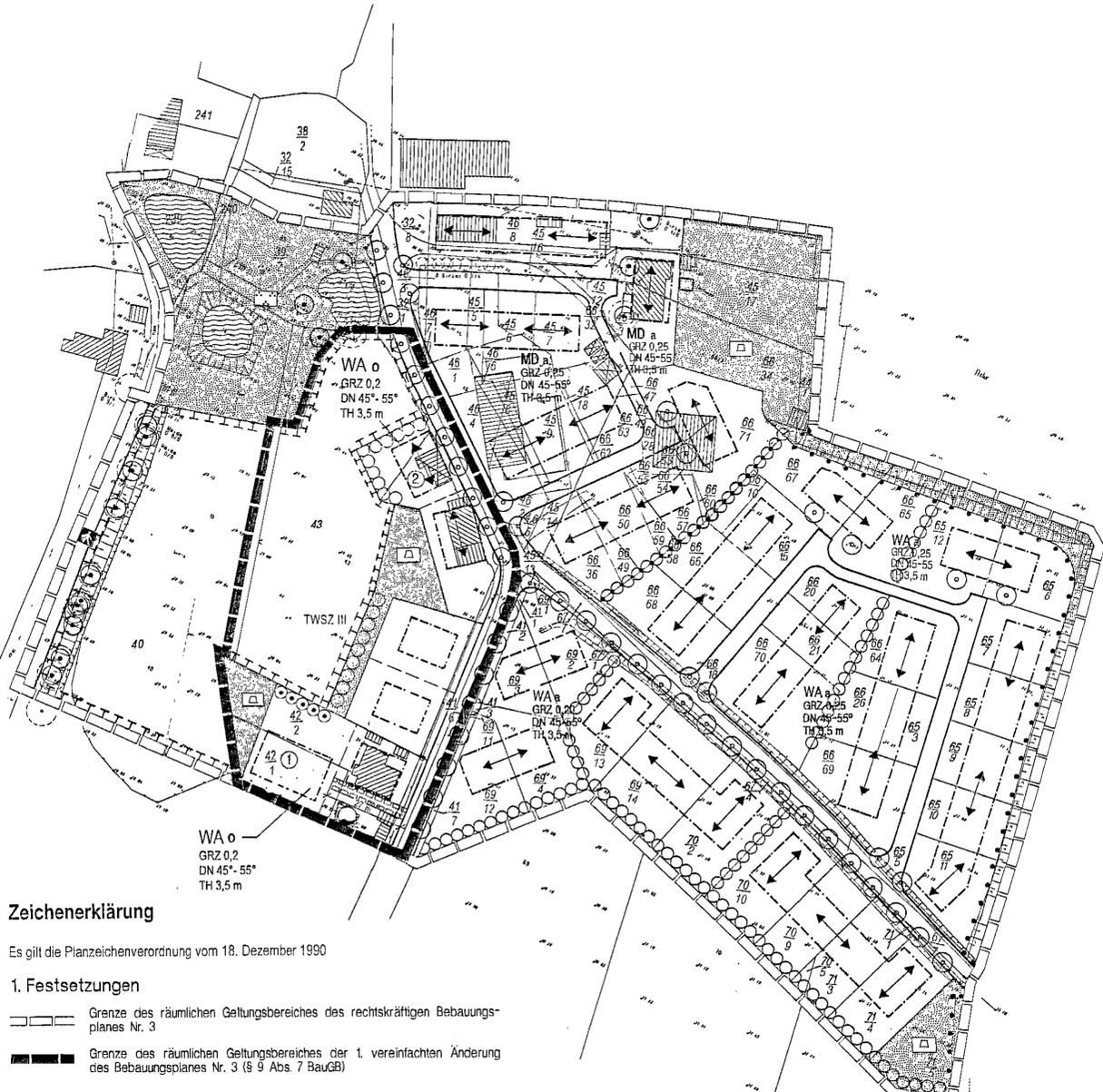
Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Begründung des Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.05.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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 05.05.2001 in Kraft getreten.

Gemeinde Gägelow, den 18.05.2001



Satzung der Gemeinde Gägelow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

für den südwestlichen Teil des Wohngebietes Gägelow - Süd, umfassend die Flurstücke 42 und 43.



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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, 18, 19 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe als Hochmaß über dem Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Baugrenze
- DN Dachneigung
- o offene Bauweise
- Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Wasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Hausgarten, privat

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalten von Sträuchern

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1 zu belastende Fläche

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- künftig fortfallend
- Flurstücksnummern

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- TWSZ III Trinkwasserschutzzone III
- Ergänzung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.2.2001

Übersichtsplan M 1:10000

