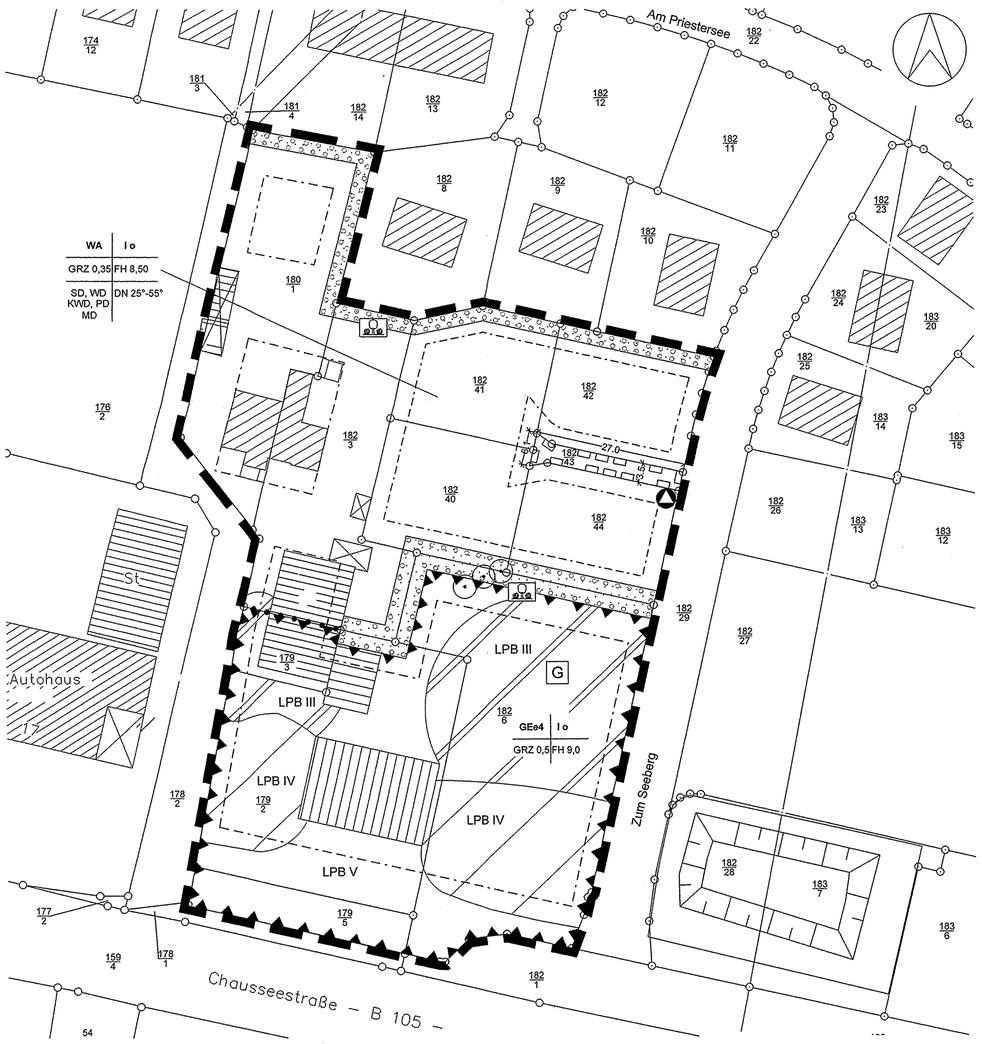
Satzung der Gemeinde Gägelow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GEe4 — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit laufender Nummerierung des Baugebietes, bezogen auf den Ursprungsplan

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ — zulässige Grundflächenzahl

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — Dachneigung

SD,WD,PD KWD,MD — Satteldach, Walmdach, Pultdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellfläche für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Heckenanpflanzung, privat

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie der Eigentümer der Flustücke 182/40 und 182/41 der Flur 1, Gemarkung Gägelow

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

182/3 — Flurstücksnummern

LPB — Lärmpegelbereiche III, IV, V (maßgeblicher Außenlärmpegel) nach DIN 4109

G — fortlaufende Kennzeichnung der Teilflächen mit unterschiedlichen zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegeln (A - H), bezogen auf den Ursprungsplan

künftig fortfallend

20,0 — Bemaßung in m

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Plangrundlagen:
Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, Stand 09.01.2004, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie dessen 1. Änderung, eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Str. 97 23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/98
Fax 03841- 28 75 99
email: stadt.regionalplanung@t-online.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- 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, 8, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze und Tankstellen generell nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 eingeschränkten Gewerbegebietes liegenden Betriebes liegt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die unter Punkt 8.3 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. **Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Vorflut für die festgesetzten Baugebiete ist das Regenwasserrückhaltebecken auf den Flurstücken 182/28 und 183/7, Flur 1, Gemarkung Gägelow.

5. **Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,50 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

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

6.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehrstufig aufgebaute Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher heimischer Arten gemäß Pflanzliste (Pkt. 6.2) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Heckenpflanzung sind drei Pflanzreihen vorzusehen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches besitzt eine Gesamtbreite von 5,0 m. Davon entfallen auf den Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2,5 m. Die restliche Fläche mit einer Breite von 2,5 ist Gegenstand der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14. Die nach der Pflanzung verbleibenden Randstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Staudensäumen zu entwickeln.

6.2 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB)

7.1 Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereitet keine über die Festsetzungen des Ursprungplanes hinausgehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe vor. Die Ausgleichsflächen sind daher nicht Gegenstand der Änderungssatzung. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf eigenständigen Flurstücken und sind im Ursprungsplan innerhalb des Geltungsbereiches 2 dargestellt. Alle Festsetzungen des Ursprungsplanes bezüglich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches 2 bleiben unverändert bestehen.

7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die private Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 182/43 ist mittels wasser- und luftdurchlässiger Pflasterung zu befestigen.

8. **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)

8.1 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III bis V sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

8.2 Terrassen und Balkone sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

8.3 Für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel als Höchstgrenze zulässig:

Teilfläche	zulässige immissionswirksame Flächenschallleistungspegel Tag / Nacht
G	59 / 44 dB(A)/m²

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

9.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

9.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

9.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° oder als Mansarddächer mit einer abweichender Dachneigung zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte einfarbige rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen sowie schwarzer Schiefer zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet oder die Ausbildung von Grasdächern. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung ausgebildet werden.

9.4 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

9.5 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ist zusätzlich zu den unter Punkt 9.4 genannten Merkmalen der Fassadengestaltung auch die Verwendung von Blech in weißen oder gebrochenen weißen, roten und gelben Farbtönen zulässig.

9.6 Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.

9.7 Bei Wohngebäuden und Garagen sind fensterlose Wandflächen über 20 m² zu begrünen.

9.8 In den festgesetzten Baugebieten ist bei der Gestaltung der Fenster die Verwendung von konkav oder konvex geformten Glasflächen unzulässig.

9.9 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

9.10 Einfriedungen der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

9.11 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.5.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gägelow für eine Teilfläche des Wohn- und Gewerbegebietes in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 180/1, 182/3, 182/40, 182/41, 182/42, 182/43, 182/44, 182/6, 179/2, 179/3 und 179/5, Flur 1, Gemarkung Gägelow, östlich des Priestersees und nordöstlich der Bundesstraße 105, Gebietsbezeichnung "Mischgebiet am Priestersee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 3.12.2003 erfolgt

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 26.02.2004 beteiligt worden.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2004 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2004 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 22.03.2004 bis zum 26.04.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.2004 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 26.06.2006 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 26.06.2006 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 19.05.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 19.5.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.5.2004 gebilligt.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

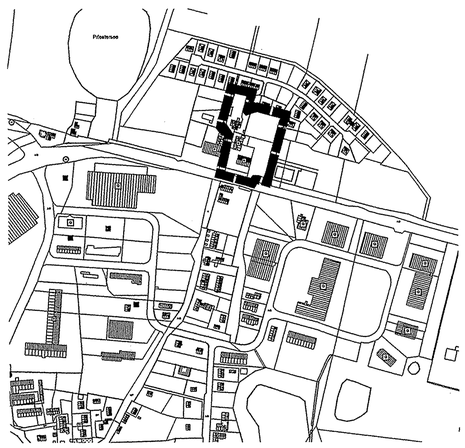
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 21.05.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünft zu erhalten ist, am 08.6.2004 im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht 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 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist mit Ablauf des 07.06.2004 in Kraft getreten.

Gägelow, den 08.06.2004 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung "Mischgebiet am Priestersee", umfassend die Flurstücke 180/1, 182/3, 182/40, 182/41, 182/42, 182/43, 182/44, 182/6, 179/2, 179/3 und 179/5 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, östlich des Priestersees und nordöstlich der Bundesstraße 105, gelegen in der Ortslage Gägelow