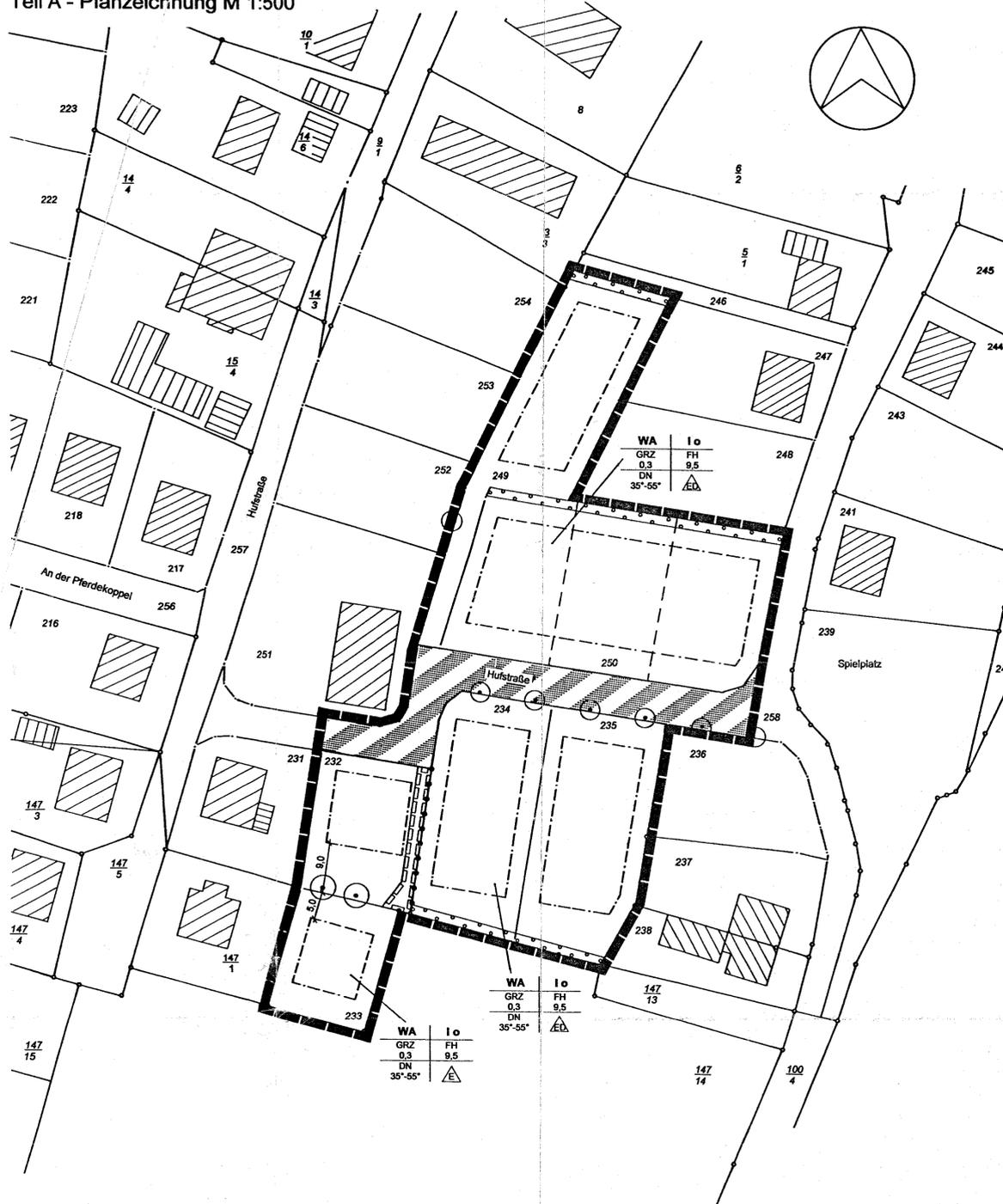


# GEMEINDE GÄGELOW

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Teil A - Planzeichnung M 1:500



### Planzeichenerklärung

#### 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** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**---** Baugrenze  
**DN** Dachneigung

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**---** Straßenbegrenzungslinie  
**▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 Zone)

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

**○** Anpflanzen von Bäumen  
**●** Erhaltung von Bäumen  
**▨** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

**▨** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 233 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
**▨** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

**▨** vorhandene bauliche Anlagen  
**---** vorhandene Flurstücksgrenzen  
**147** Flurstücksnummern  
**---** vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
**5.0** Bemaßung in Metern

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 13 BauGB sowie gemäß § 86 LBauO M-V wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satz über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 234, 235, 249, 250 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satz über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

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

**1.1** In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
**1.2** Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

**2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**2.1** Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 1,5 m breite Hecke zu entwickeln. Dazu sind ausschließlich einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).  
**2.2** Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein Baum folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata) (mind. 2 x verpflanzt). Die Anordnung innerhalb der Hecke nach Pkt. 2.1 ist möglich.

**3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

**4.1** Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m oder als Laubholzhecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
**4.2** Oberirdische Gas- und Öl- sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen sind.  
**4.3** Außenwände sind in den Baugebieten nur als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk oder als Putzfassade in weiß oder gebrochenem Weiß zulässig. Für Nebengebäude und Teilflächen der Fassaden sind auch Holzverschalungen zulässig.  
**4.4** Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote bis rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zugelassen. Bei Gebäuden mit Außenwänden als Sichtmauerwerk sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.  
**4.5** Fenster und Außentüren der Gebäude mit rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind nur in weiß, grau, grünweiß oder hellen Holzönen zulässig. Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben außer weiß zulässig. Sprossen in den Scheibenzwischenräumen und sichtbare Rollkästen sind nicht zulässig.  
**4.6** Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.  
**4.7** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Plangrundlagen:  
 Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Vermessungsplan im Maßstab 1:1000, Stand 20.1.1999, Vermessungsbüro Dubbert

Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl. Ing.  
 Martin Hoffmann  
 Dipl. Geogr.  
 Lars Fricke  
 Lösliche Str. 27 23906 Ullensdorf  
 Tel. 03841-28 75 97/-98  
 Fax 03841-28 75 99  
 eMail: stadt@regionalplanung-gaegelow.de

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.2.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 06.06.2000 erfolgt.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. JUNI 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.2.2000 den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 20.03.00 bis zum 25.04.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.03.00 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 06.06.00 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 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 06.06.2000 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 06.06.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.06.00 von der Gemeindevertretung als Satz beschlossen. Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.06.00 gebilligt.

Gägelow, den 30. JUNI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

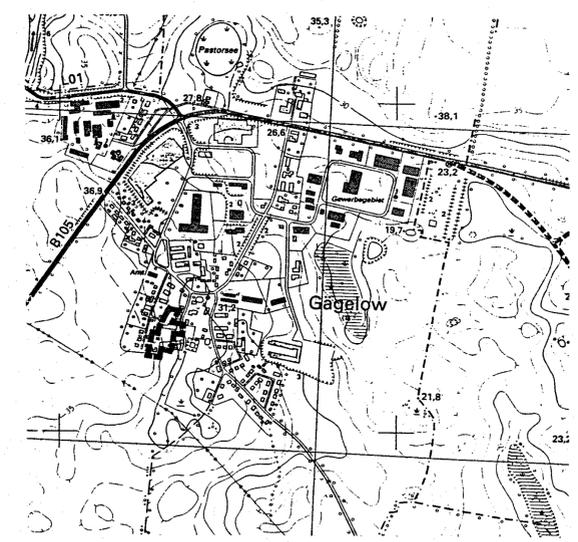
Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 06. JULI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

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 06.06.00 ortsüblich 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 ist am 06.07.00 in Kraft getreten.

Gägelow, den 06. JULI 2000 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



### GEMEINDE GÄGELOW

#### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 234, 235, 249, 250 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow.