

# GEMEINDE GÄGELOW

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



### Planzeichenerklärung (Ergänzung)

#### 3. Nachrichtliche Übernahme

#### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

### Planzeichenerklärung

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

#### 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 zulässige Grundflächenzahl

FH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

I Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfstrichtung)

DN Dachneigung

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

##### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Veranstaltungs- und Festplatz)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

##### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

**M** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier verkehrsberuhigter Bereich

**A** Ackerzufahrt

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

Löschwasserentnahmestelle

##### Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

Hauptwasserleitung, unterirdisch

##### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Sträuchern

##### Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

##### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

künftig fortfallend

Böschung

lfd. Nr. der Gründungs- / Ausgleichsmaßnahmen

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

##### Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

Wald (Gewässerschutzstreifen)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Erhalten von Sträuchern

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

künftig fortfallend

Böschung

lfd. Nr. der Gründungs- / Ausgleichsmaßnahmen

##### Empfehlung:

Einfriedigungen auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur als Laubholzecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m ausgeführt werden. Drahtzäune sollten nur in Verbindung mit Hecken und bis zu deren Wuchshöhe verwendet werden.

##### Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baueigentlich 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baueigentlich 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. S. 486)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte des Baugrundstücks, 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. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, zulässig.

#### 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzel- oder Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

#### 4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Flurstücken entlang der „Lange-Straße-Nord“, westlich der „Lange-Straße-West“ sowie östlich der „Lange-Straße-Ost“ anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in die zentrale Straßenentwässerung eingeleitet werden.

Für den Kernbereich der Ortslage zwischen Lange-Straße-West und Lange-Straße-Ost gilt, dass das auf den privaten Flurstücken anfallende unbelastete Regenwasser in das derzeit nicht permanent wasserführende Kleingewässer auf dem Flurstück 157 einzuleiten ist. Überschüssiges Wasser aus dem Kleingewässer ist über einen Überlauf in das Gewässer II. Ordnung, Zierower Graben, südlich der Ortslage einzuleiten.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Fläche zwischen Lange-Straße und Bach (lfd. Nr. 1) dauerhaft als Gewässerschutzstreifen zu sichern.

5.2 Innerhalb der als geschütztes Biotop dargestellten Fläche mit der lfd. Nr. 2 ist ein etwaiges Kleingewässer zu renaturieren. Der vorhandene Gehölz- und Röhrichtbestand ist dabei zu erhalten. Das unbelastete Oberflächenwasser der umliegenden Grundstücke ist einzuleiten. Zu- und Abflüsse sind zu erneuern, um den Wasserstand anzuhoben.

5.3 Innerhalb der dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf (lfd. Nr. 3) ist die intensive ackerbauliche Nutzung aufzugeben, eine Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Mähweide oder Weidefläche extensiv zu nutzen. Sie darf nicht gedüngt und umgebrochen werden.

5.4 Auf dem Wall östlich der Fläche für den Gemeinbedarf (lfd. Nr. 4) ist eine ca. 5,0 m breite naturnahe Feldhecke zur Einbindung in die Landschaft zu entwickeln. Dazu sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume wie unter Pkt. 5.9 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Zur Sicherung eines ausreichenden Nahrungsangebotes für den Weißstorch ist auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 175 eine Grünlandfläche anzulegen oder als extensive Weidefläche zu nutzen. Dazu ist die intensive Ackernutzung auf diesem Flurstück dauerhaft aufzugeben. Diese Fläche muss als Nahrungsangebot für den Weißstorch zur Verfügung stehen, bevor der südliche Teil des Flurstücks 175 einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

5.6 Die vorhandenen Grünflächen - Grünlandflächen - der Flurstücke 173, 174/3 und 66 sind zu erhalten und dauerhaft extensiv als Mähweide oder Weideflächen zu bewirtschaften. Die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden.

5.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdruckstabilem Bauweise herzustellen.

5.8 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder Verwertung zuzuführen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.9 Innerhalb der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 71/1 (lfd. Nr. 5) ist an der östlichen Plangrenze eine ca. 10,0 m breite naturnahe Feldhecke als Sichtschutz zur angrenzenden Schweineanstalt zu entwickeln. Dazu sind ausschließlich heimische Sträucher der Arten Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), 1 St./m<sup>2</sup>, 2 x verschult, Höhe 125 bis 150 cm), anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.10 In der als Pflanzung festgesetzten Fläche sind innerhalb der Hecke in einem Abstand von ca. 20 m zusätzlich Gruppen von Bäumen der Arten Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia) (mind. 2 x verschult, Stammumfang 16 bis 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.11 An den festgesetzten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Lange Straße sind abschnittsweise einheitlich und in einem Abstand von 10,0 - 12,0 m Linden (Tilia cordata) im nördlichen Abschnitt anzupflanzen. Im südlichen Abschnitt sind Magnolia im westlichen und östlichen Abschnitt anzupflanzen (Hochstämme, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm) und dauerhaft zu erhalten.

5.12 Innerhalb der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (lfd. Nr. 7) sind an den Grundstücksgrenzen dreiermal mehrstufige Feldhecken zur Ausbildung des Ortsrandes und Einbindung in die Landschaft zu entwickeln. Dazu sind mindestens 50 % der Flächen einheimische Sträucher der Arten Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), 1 St./m<sup>2</sup>, 2 x verschult, Höhe 125 bis 150 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.13 Auf dem in Gemeindebesitz befindlichen Flurstück 64/25, Flur 1, Gemarkung Gägelow, ist auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> die intensive Ackernutzung aufzugeben. Eine Teilfläche von 850 m<sup>2</sup> ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine extensive Beweidung der Fläche ist anstelle der Wiesennutzung möglich.

5.14 Innerhalb der anzulegenden Sukzessionsfläche sind zwei Gehölzinseln mit einer Gesamtfläche von 400 m<sup>2</sup> herzustellen. Es sind vorzugsweise Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus) und Holunder (Sambucus nigra) (1 St./m<sup>2</sup>, 2 x verschult, Höhe 80 bis 100 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf 10% der Fläche sind Heister aus Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) und Stieleiche (Quercus robur) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.15 Alle unter den Punkten 5.4, 5.9, 5.12 und 5.14 festgesetzten Gehölzflächen sind gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Schutzzaun anzufrieden.

5.16 Die unter den Punkten 5.2, 5.4, 5.10, 5.13 und 5.14 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken 148/2, 149/2, 170/2, 175, 154/3, 148/1, 155, 195, 157, 164/2 und 165 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten für die Bereitstellung der Flächen sowie für die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen werden auf Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen auf die Eigentümer der Zuordnungsgrundstücke umgelegt.