

# ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE GAGER

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer **Auflagefläche** in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. **Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2016 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. April 2011 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die **Gemeindevertretung vom 08.06.2015 folgende Ergänzungssatzung "Zum Höft" erlassen.****

## Satzungstext (Teil A)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst Teile der Flurstücke Flst. 125, 128 und 129 sowie das Flst. 123/3 der Flur 1 Gemarkung Gager und Groß Zicker). Maßgeblich ist die Abgrenzung der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem Satzungstext (Teil A) und der Planzeichnung (Teil B). Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung beigelegt.

### § 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

In dem unter § 1 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

### § 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

### § 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Walmd- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind ausschließlich zulässig: Rohr/Reet. Solaranlagen sind zulässig (Solarkollektoren / Solarzellen). Die Gebäude sind mit der Traufe zur erschließenden Straße „Zum Höft“ zu errichten. Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

### § 6 Grünordnungsmaßnahmen (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

#### Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A 1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

A 2 - Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 8 standortheimischen Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes; Laubbäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm zu pflanzen.

Die Arten sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

**Laubbäume:** Acer campestre (Feld-Ahorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere).

**Obstbäume:** Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen-Sorten), Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Reneklöden in Sorten), Pyrus spec. (Birne in Sorten)

Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

### § 7 Nachrichtliche Übernahmen

#### Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

#### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Nr. 1648-02 (WSG Gager), welches unter der Nummer 66-15/77 am 31.03.1977 beschlossen wurde und die gemäß §136 L.WaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

#### Leitungsbestand

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Die genaue Lage von Leitungen ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Durch den Randbereich des Bereiches verläuft ein Niederspannungskabel. Sollte dieses baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen.

#### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des von befestigten und versiegelten Flächen anfallenden NW in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß DWA-Arbeitsblatt A-138 vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

### § 8 In-Kraft-Treten

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Gager tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gager, den .....

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2014, bekannt gemacht durch Aushang vom 09.12.2014 bis zum 24.12.2014.

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Planungsabsicht mit 05.12.2014

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt.

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, sowie der Begründung vom 29.12.2014 bis zum 06.02.2015 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr; in der Kurverwaltung Gager montags, mittwochs und freitags 8.00 bis 12.00 Uhr, dienstags 8.00 bis 17.00 Uhr, donnerstags 08.00 bis 15.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang vom 09.12.2014 bis zum 24.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.06.2015 geprüft.

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

6) Der katastermäßige Bestand am 23.11.15 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 3.8.15 gez. ÖbVI

7) Der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wurde am 08.06.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

8) Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Gager, den 6.8.2015 gez. Bürgermeister

9) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.8.15 in ..... als Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom ..... bis zum ..... 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gager, den 15.09.2015 gez. Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.03  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohneinheiten

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

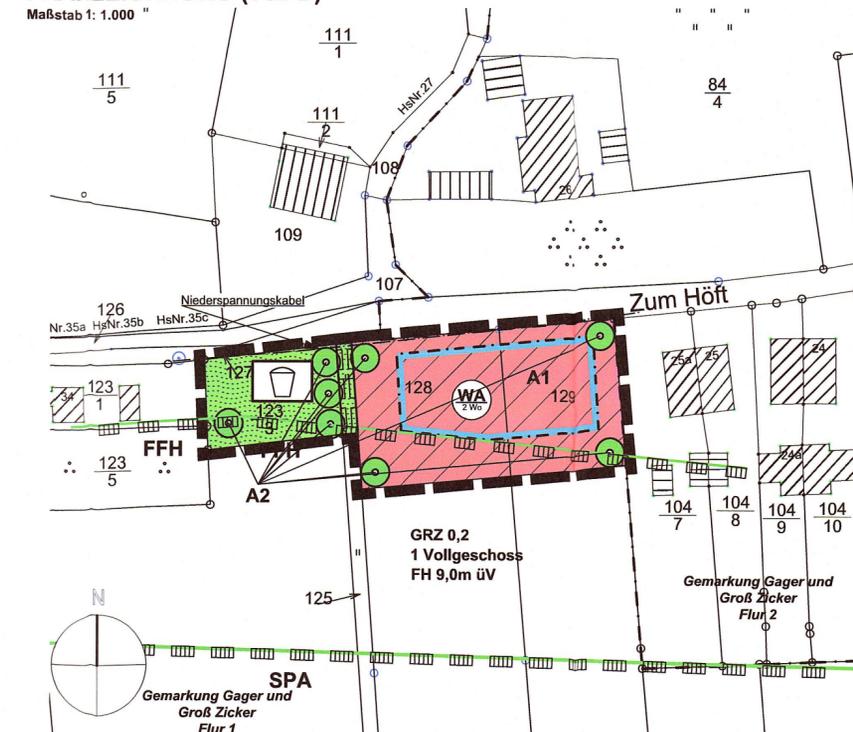
02.05.01 GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmass  
02.07.00 1 Vollgeschoss Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass  
02.08.00 FH 9,0m üv max. Firsthöhe = 9,0 m über Verkehrsfläche (gemessen senkrecht zur Mitte des Gebäudes in der Mitte der erschließende Verkehrsfläche).

### 3. Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

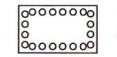
03.05.00  Baugrenze  
9. Grünflächen (§9 Abs.1 NR.15 und Abs. 6 BAUGB, )  
 hier: öffentlicher Spielplatz

## PLANZEICHNUNG (Teil B)

Maßstab 1: 1.000 "

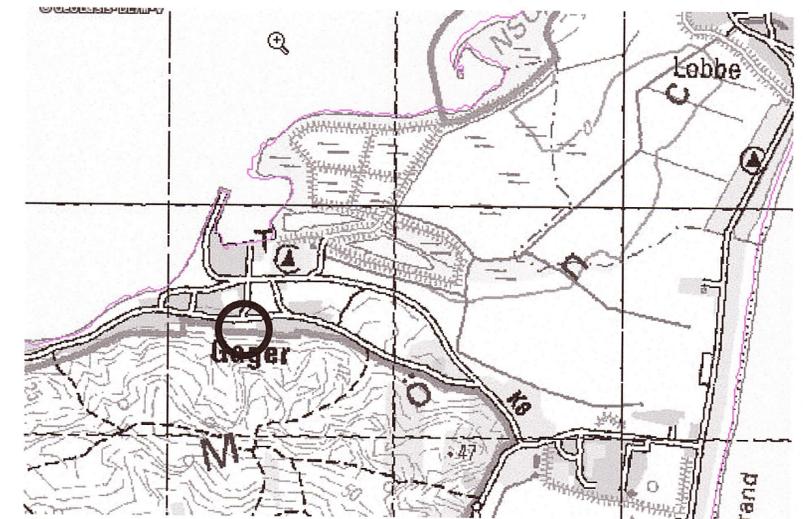


### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.00  Anpflanzen von Bäumen  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
13.03.00  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechtes, hier: Flora-Fauna-Habitat  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechtes, hier: SPA

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00  mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) hier: zu Gunsten der Allgemeinheit  
15.13.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Gager Ergänzungssatzung "Zum Höft" Satzung

Fassung vom 14.05.2014, Stand: 16.02.2015

Maßstab 1: 1000