

# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

## über den Bebauungsplan Nr. 24 "Schulstandort Proseken"

### Teil A - Planzeichnung

M 1: 750



### Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 1. Festsetzungen

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

- GRZ Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Schule
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz
- Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- Bemaßung in m

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 des Landesbaugesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LmV) in der Fassung vom 10.10.2015 (Gesetzblatt S. 339), wird hiermit geändert am 09.03.2024 (GVBl. M-V S. 1032) die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Kleingärten und Wohnbebauung, im Süden durch die „Hauptstraße“ sowie im Westen durch Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 BauGB sowie §§ 16 bis 18 und 22 BauNVO)
  - 1.1 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die folgenden Nutzungen erlaubt:
    - Schulen sowie zugehörige Einrichtungen (bspw. Schulhöfe, Fahrradstellplätze etc.)
    - Betriebsseinrichtungen, bspw. Hort
    - Einrichtungen für sportliche Zwecke
  - 1.2 Die Firsthöhe ist die Höhehöhe der oberen Dachbegrenzungskante.
  - 1.3 Bei den festgesetzten Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 33,00 m über NHN.
  - 1.4 In den festgesetzten abweichenden Bauweisen sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Wege.
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Innerhalb der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Schulvorplatz“ sind Zuwegungen, Stellplätze, ein Vorplatz für das Schulgebäude sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie § 202 BauGB)
  - 3.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu verwenden, vor Verrichtung einer Verwendung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verarbeiten oder einer Wiederverwendung zuzuführen.
  - 3.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasser durchlässiger Bauweise (Schoferrasen, Rasengitter, Fugenfaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserergebundene Decke) herzustellen.
  - 3.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind 2 standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammmfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
  - 4.1 Anlagen zur Sicherung von Rohrleitungen von Gasanlagen sind generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
  - 4.2 In der festgesetzten Gemeindebaufläche sind Einräumungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Er-schließungsstraße gewandten Grundstückseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
  - 4.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Olbehälter ist nicht zulässig.
  - 4.4 Leuchtstoffröhren und LED-Lampen an Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbwiedergabe von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
  - 4.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V verstoßen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V verstoßen, wonach ordnungsgemäß handelt, zu widerhandeln. Widerhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

### Hinweise

#### Bau- und Bodenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Stoffe oder Substanzen entdeckt, die einen gesetzlichen Schutz vor dem Anzeigefall erfordern, die einen gesetzlichen Wert haben, hat dies unverzüglich anzeigen zu müssen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzhörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzhörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unveränderndem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzhörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

#### Alllasten/Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altallagerungen oder Altlasten/Hochflächen bekannt. Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unmittelbarer Geruch, abnormal Farbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altallagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzhörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vernichtung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist auf Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der ummittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### Artenschutz

Geölzweigebüschungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutschichtliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zuständigkeit der zuständigen Behörde vorliegt.

Der Abruch von Gebäuden und Gebäudeteile sowie die Fällung von Großbäumen ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen der Artengruppe Fledermäuse im Zeitraum vom 30. Oktober bis 10. März durchzuführen, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Sofern ein Abriß des Gebäudes außerhalb des festgelegten Zeitraumes vorgesehen ist, sind die vor Gebäuden durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle des Auftretens sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Falls aufgefundeene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v.a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeiten beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit von 22-6 Uhr nicht zulässig sein.

Zum Schutz der Population von (steig) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätz z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzhörde kann hiernach im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzuhemmenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbauums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Vor Ablauf der Bestandsgebäude ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzhörde abzustimmen.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzhörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

#### Baumenschutz

Im Zuge der Bauführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgänge erfolgt durch geeignete Stammenschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 100 cm, gemesen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronenrutsch + 1,50 m) gesetzlich geschützte Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Innerhalb der Wurzelzuschlagsbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelzuschlagsbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Ablagerungen unzulässig.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die Planzeichnung ist mit dem DIN-Normen- und Regelwerk DIN 18320, Vegetations-technik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.