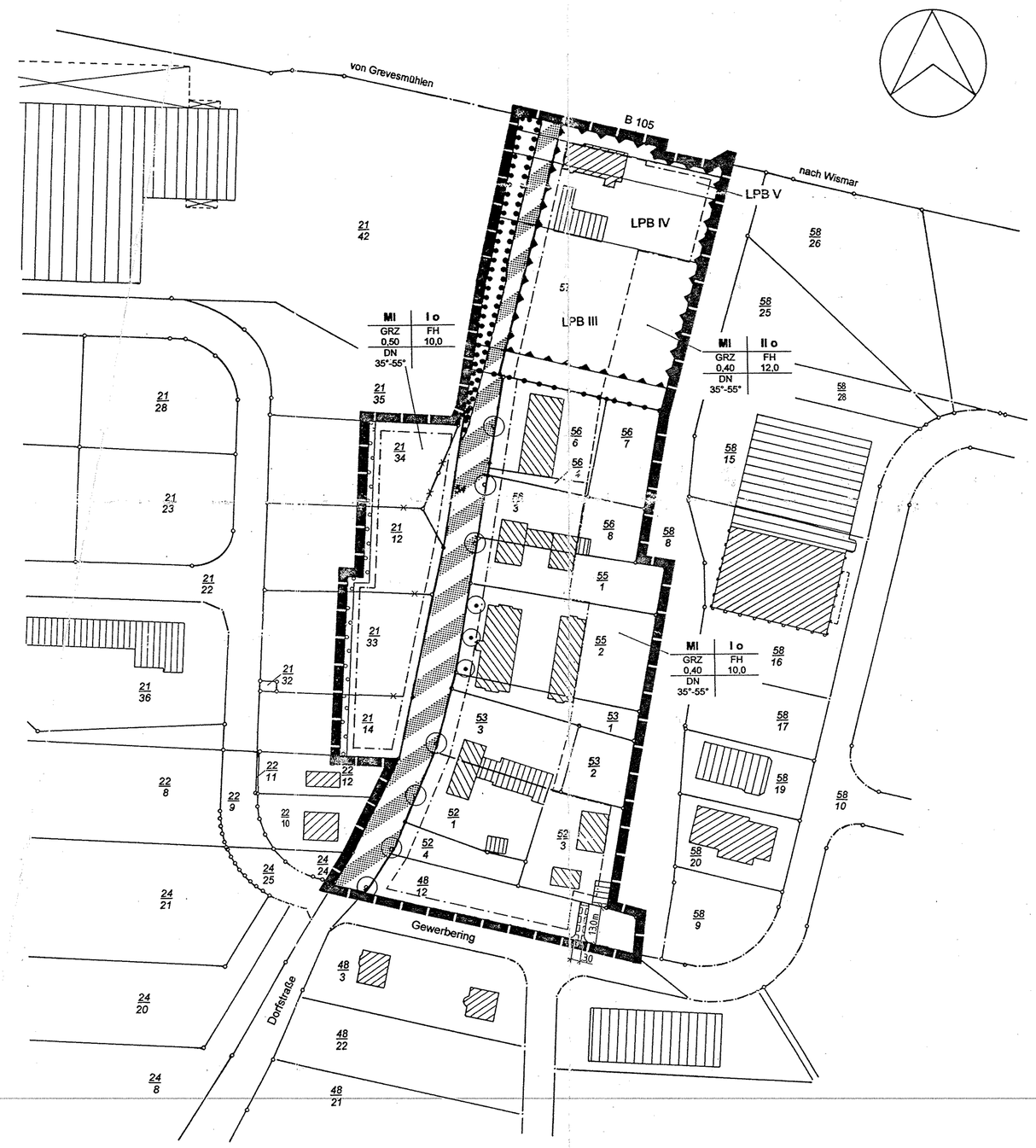
GEMEINDE GÄGELOW

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 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, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (Tempo-30-Zone)

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

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

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

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 52/3 sowie der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

X — künftig fortfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

58/1 — Flurstücksnummern

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

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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *18.1.2001* folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow für das rd. 2,4 ha große Gebiet in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 21/34 (teilw.), 21/12 (teilw.), 21/33 (teilw.) und 21/14 (teilw.) sowie 54 (teilw.), 57, 56/6, 56/7, 56/4, 56/8, 56/3, 55/1, 55/2, 53/1, 53/2, 53/3, 52/3, 52/1, 52/4 und 48/12 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, westlich und östlich der alten Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

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, 6, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den Mischgebieten sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO generell nicht zulässig.

1.3 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 Mischgebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die definierten MI-Gebiete gilt, daß das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Regenwasser über das in der Dorfstraße liegende Regenwasserkanalsystem der örtlichen Vorflut zuzuleiten ist.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB und § 1a BauGB)

4.1 Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird kein über die bisherigen Festsetzungen hinausgehender, ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher gelten für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 uneingeschränkt die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 1).

4.2 In den Mischgebieten sind Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den Grundstücken und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.3 An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 2,0 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), 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).

4.4 Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind an den gekennzeichneten Stellen Wildbirnen (Pyrus pyraster, Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. 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)

5.1 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:

Lärmpegelbereich	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

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

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

6.1 In den Mischgebieten sind die Dachflächen mit roten, rotbraunen oder schwarzen Ziegeln oder Betonpfannen auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°- 55°. Zulässige Dachformen sind symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer. Untergeordnete Dachflächen können auch in abweichender Farbe und Form ausgebildet werden.

6.2 In den Mischgebieten sind die Fassaden als geputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszubilden.

6.3 In den Mischgebieten ist die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite nicht zulässig.

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

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

6.6 In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nicht zulässig. Soweit die Werbeanlagen an den Gebäuden angebracht sind, darf ihre Fläche maximal 1,0 m², soweit sie nicht an Gebäuden angebracht sind, 1,5 m² betragen.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarten Maßstab 1:1000 Gemarkung Gägelow Flur 1 Beiblatt 1 und 2, Eigene Gebäudeaufnahmen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Str. 27 23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.8.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 3.9.1999 erfolgt

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 6.9.1999 beteiligt worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes, in der Zeit vom 20.3.2000 bis 3.4.2000 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gägelow, frühzeitig beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom *02.03.00* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.6.2000 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *10.7.00* über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 17.7.2000 bis zum 18.8.2000 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 *04.07.00* durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 12.9.2000 den geänderten Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der geänderte Entwurf der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 *16.10.00* bis zum *30.10.00* während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am *06.10.00* durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *12.10.00* über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am *18.06.2001* 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 *20.06.2001* (Siegel) ~~Unterschrift des Amtes~~

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am *18.12.01* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am *18.1.01* von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom *18.1.01* gebilligt.

Gägelow, den 08. FEB. 2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom *14.05.2001*, AZ: *IV/61.02-ze* erteilt.

Gägelow, den *19.07.2001* (Siegel) i.V. Kalf, Bürgermeister

Die mit der Genehmigung verbundenen ~~Maßgaben und~~ Auflagen wurden von der Gemeinde ~~mit Beschlussfassung vom~~ ~~_____~~ berücksichtigt. ~~Dies wurde vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom _____ bestätigt.~~

Gägelow, den *19.07.2001* (Siegel) i.V. Kalf, Bürgermeister

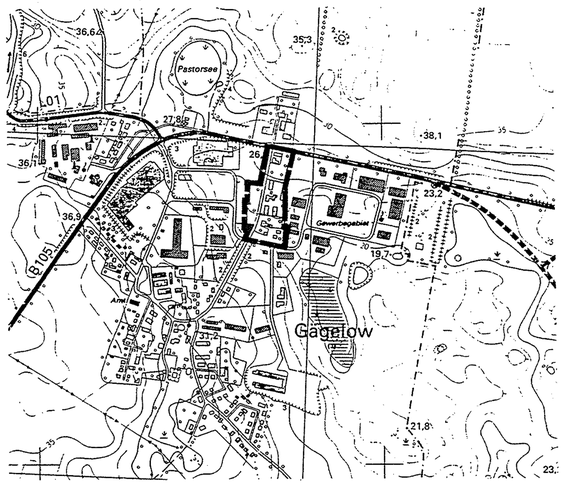
Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den *19.07.2001* (Siegel) i.V. 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 ~~in der Zeit vom~~ *am* ~~bis zum~~ *07.08.2001* 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 ist ~~am~~ *mit* ~~in Kraft getreten.~~ *Wirkung vom 07.08.2001 in Kraft getreten.*

Gägelow, den *07.08.2001* (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das rd. 2,4 ha große Gebiet in der Ortslage Gägelow, umfassend die Flurstücke 21/34 (teilw.), 21/12 (teilw.), 21/33 (teilw.) und 21/14 (teilw.) sowie 54 (teilw.), 57, 56/6, 56/7, 56/4, 56/8, 56/3, 55/1, 55/2, 53/1, 53/2, 53/3, 52/3, 52/1, 52/4 und 48/12 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, westlich und östlich der alten Dorfstraße