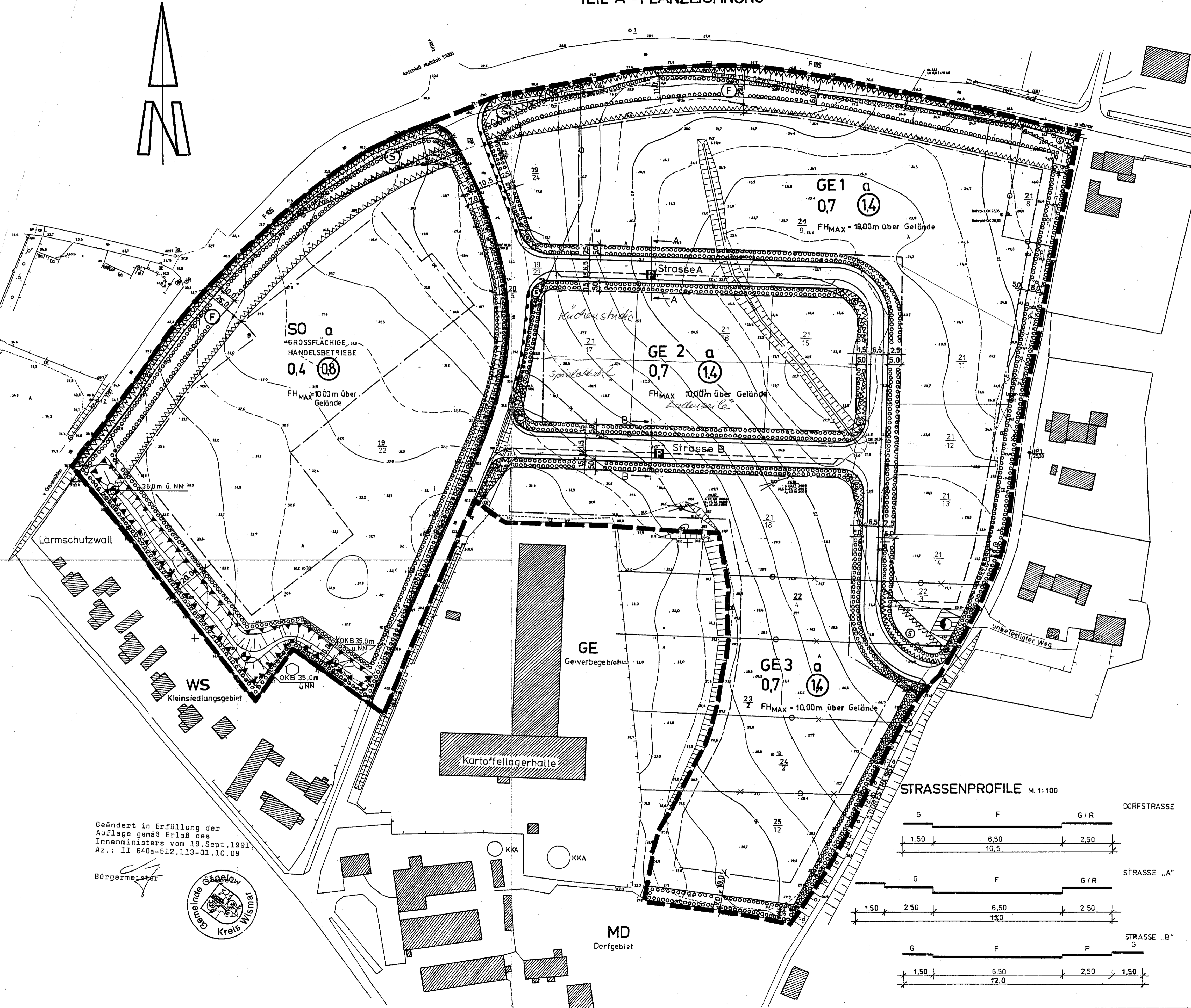
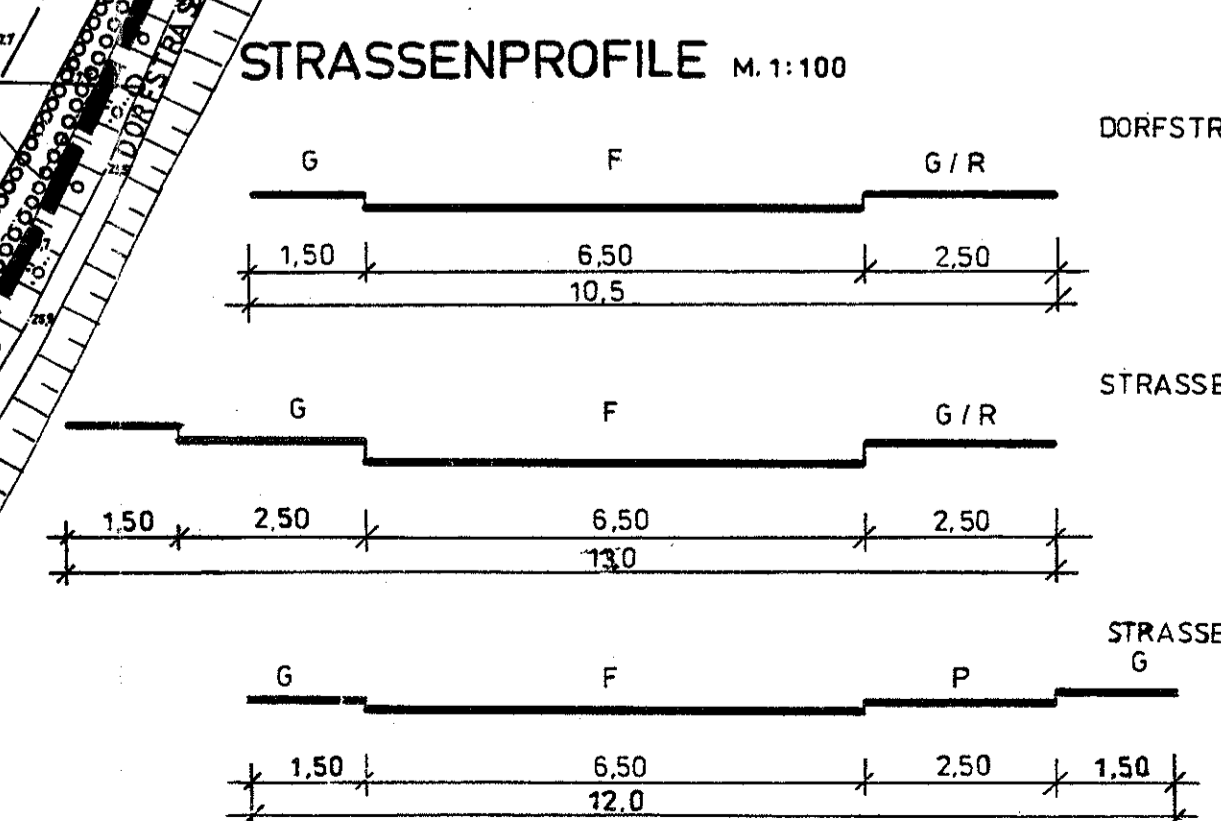


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Geändert in Erfüllung der Auflage gemäß Erlaß des Innenministers vom 19. Sept. 1991 Az.: II 640-512-113-01.10.09



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
GE	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
S0	Gewerbegebiet (gem. § 9 BauNVO)	
07	Sondergebiet (gem. § 10 Bau NVO)	
14	Grundflächenzahl	
FH=1000m	Geschäftflächenzahl	
	Firsthöhe (1000m über Straßenniveau)	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
S	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)	
F	Sichtflächen	
	Schutzabstände zur Fernverkehrsstraße 20m	
VERKEHRSLÄCHEN		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
G/R	Fahrgew./Radweg	
F	Fahrbahn	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
VERSORGUNGSFLÄCHEN		
	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25b BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnungen	
	Höhennpunkte	
	Böschungen	
	Bemalung	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Oberkante Böschung Lärmschuttwall	
	Umgrenzung des Lärmschuttwalles	
	Grenzen künftig falltallend	
DAS SONDERGEBIET IST VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN		
Der Punkt 2.7 Satz 3 des Teiles B-Text ist Bestandteil des Beschlusses der Gemeindevertretung Gägelow vom		
	Gägelow den	

TEIL B - TEXT

ÜBERSICHTSKARTE - Bebauungsplan 1 Gewerbegebiet

Teil B - Text -

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

1.1 Fassaden
Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 30 m überschreiten, sind mittels vertikal durchlaufender Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

1.2 Dächer
In gesamten Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig.

1.3 Sockel
Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 1,0 m über Gelände liegen.

1.4 Einfriedungen
Einfriedungen (Holzstake) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche, zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen von über 1,0 m bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn nachweislich hohe Sicherheitsanforderungen dies erforderlich machen und die Gestaltung nicht zu einer unverträglich negativen Beeinträchtigung der Gestaltung des Bauortes führt.

1.5 Werbung
Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedürfen einer besonderen Genehmigung. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben sind unzulässig. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,5/2,0 m nicht überschreiten.

1.6 Einfahrten
Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstücksfahrten in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Die Einfahrten benachbarter Grundstücke sind möglichst zu verbinden, um die Stellplatzflächen nicht unnötig zu versplittern.

2. Festsetzungen über die bauliche Nutzung

2.1 Die festgesetzte Geschöflichenzahl kann bei Fassadenbegrenzung ausnahmsweise um 0,1 erhöht werden.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m über dem anstehenden Gelände. In Ausnahmefällen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um 3,0 m überschritten werden.

2.3 Für die Berechnung der Geschöflichenzahl (GFZ) wird bei Geschöfen ohne Zwischendecke 3,5 m zugrundegelegt.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Bauweisen mehr als 20,0 m sind zulässig.

2.5 Gasleitungsbedürftige Anlagen nach der A. Verordnung über gasleitungsbedürftige Anlagen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

2.6 Ein Teil des Gewerbegebietes ist als Sondergebiet zur Ansiedlung von einem Lebensmittel- und Lebensmittel-Fabrikationsbetriebe vorgesehen. Diese Bereiche können mit dem Handel kombiniert sein. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf grundsätzlich und sonstige Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm zulässig.

2.7 Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsverkehrs sowie Vergnügungsaktivitäten, wie Tanzlokale, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsgebietes unzulässig sind.

2.8 In dem Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Höhe der Fahrbahn des angrenzenden Straßenschnittes unzulässig. Einbauhöhe innerhalb dieser Flächen müssen eine Kronenstärke von mindestens 2,5 m haben.

2.9 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßengrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Bepflanzung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme von kleineren Grundstücksflächen mit einer maximalen Breite von 6,0 m unzulässig. Die sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.

2.10 In dem Gebiet und in Sondergebiet darf gem. § 1 (4) 2 BauNVO der flächenbezogene Schallleistungspegel tags 60 dB (A)/qm Grundstücksfläche und nachts 45 dB (A)/qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

2.11 Im Wohngebiet (Kleinwohngelände) südlich des Sondergebietes sind gem. § 1 (4) 2 BauNVO tags 50 dB (A)/qm Grundstücksfläche und nachts 30 dB (A)/qm Grundstücksfläche nicht zu überschreiten.

3. Festsetzungen über Landschaftspflege/Sturmschutz und Grünflächengestaltung

3.1 Innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes 1 Gägelow sind die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straßengrenzung, mit Ausnahme der Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. Diese ca. 5 m breiten "Vorgärten" sind mit halbhohen (bis 2,0 m) überwiegend einseitigen Strauchreihen zu bepflanzen. An wichtigen Sichtflächen ist durch Heckenschnitt oder Wahl niedriger Arten eine Höhe von nur 0,7 m zulässig. In den Strauchreihen sind in einem Abstand von 1,0 m hochstämmige Laubbäume in den Arten Hainbuche und Linde mit einem Stammumfang von mind. 6 cm gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Nebenanlagen nach § 9 (2) BauNVO zulässig.

3.2 Die Grünstreifen entlang der F 105 sind mit Winterlinde (bzw. Sommerlinde) in einem Abstand von 20 m zu bepflanzen. Neben der Strauchpflanzung (siehe 3.1) können wechsellagige Grünflächen angelegt werden. Gleichermaßen trifft für die Dorfstraße zu, nur, daß hier die Baumabstände weiter sein können.

3.3 Zwischen Sondergebiet (Verbrauchermarkt) und benachbarter Wohnbebauung ist ein straßenbegrenzter Lärmschuttwall mit davor angeordneter Baumreihe (Bergholz) anzulegen.

3.4 Die Deckentwässerung hat getrennt von den Bodenversorgungsflächen vorrangig in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen.

3.5 Der Gehlbestand beiderseits des Höhenwegs der alten Dorfstraße ist zu erhalten und zu pflegen, die Strauchgruppen weiter nördlich zur F 105 sind zu erhalten und zu ergänzen.

3.6 Das Regenwasserabfließen ist östlich der als Klebröhre gekennzeichneten Mauerwerke getrennt zu gestalten und in das Gelände einzufließen. Einzelabflüsse und Klebröhren müssen getrennte Wasserführung besitzen.

3.7 Alle Eingriffsmassnahmen (3.1 - 3.6) nach den §§ 9 (1) 25a und 25b BauGB sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Beschädigte Teile sind standortgemäß zu ersetzen.

3.8 Der überflutete Flurstück ist in seinem früheren Verlauf wiederherzustellen und einseitig mit einem Flurstückstreifen (Leitgehölzarten: Wildrose - Schlehe) zu bepflanzen.

3.9 Um den Priestersee ist ein 30 m breiter Streifen von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten (Weinlese oder Sukzessionsfläche), und die Grenze zu Ackerland durch eine Feldhecke ostlich zu trennen.

3.10 Das südöstlich von Gägelow gelegene als Klebröhre genante Moor ist nach Anschließ der Ortslage an das zentrale Entsorgungssystem zu sanieren. Das Moor ist mit einem mind. 30 m breiten Puffergrünstreifen zu angrenzenden Nutzungen zu umgeben.

3.11 Die nach § 9 (1) 20 BauGB und § 8 (2) BtSchG festgesetzten Flächen zum Schutz zur Pflege und Erhaltung, (Angelegensmaßnahmen 3.8 - 3.10), sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEBIET: Nördlich und westlich von der F 105 begrenzt, östliche Begrenzung durch die Dorfstraße, südlich begrenzt durch Dorf und LPG-Komplex

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 1990 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.8.1992 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 (1992/93) für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Die für die Genehmigung und Landesplanung gem. BauNVO zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Gägelow, den

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 1990 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.8.1992 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 (1992/93) für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Die für die Genehmigung und Landesplanung gem. BauNVO zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Gägelow, den

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange an 22.8.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 22.8.1992

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 22.8.1992

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 20.8.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 20.8.1992

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit dem 22.8.1992 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 22.8.1992 öffentlich bekanntgegeben worden.

Gägelow, den 22.8.1992

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Auslegungsfrist von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.8.1992 öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Vorlegung von Verfassens-Formularis und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 17.3.1992 in Kraft getreten.

Gägelow, den 17.3.1992

Bürgermeister

Gägelow BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Kreisverwaltung Wismar
Dezernat für Bauwesen und Wohnungswirtschaft
Bauplanungsamt
Dezernent: ...
verantw. Bearb.: ...
M-Stab: 1:1000
Reg.-Nr.: 10/09/01-18