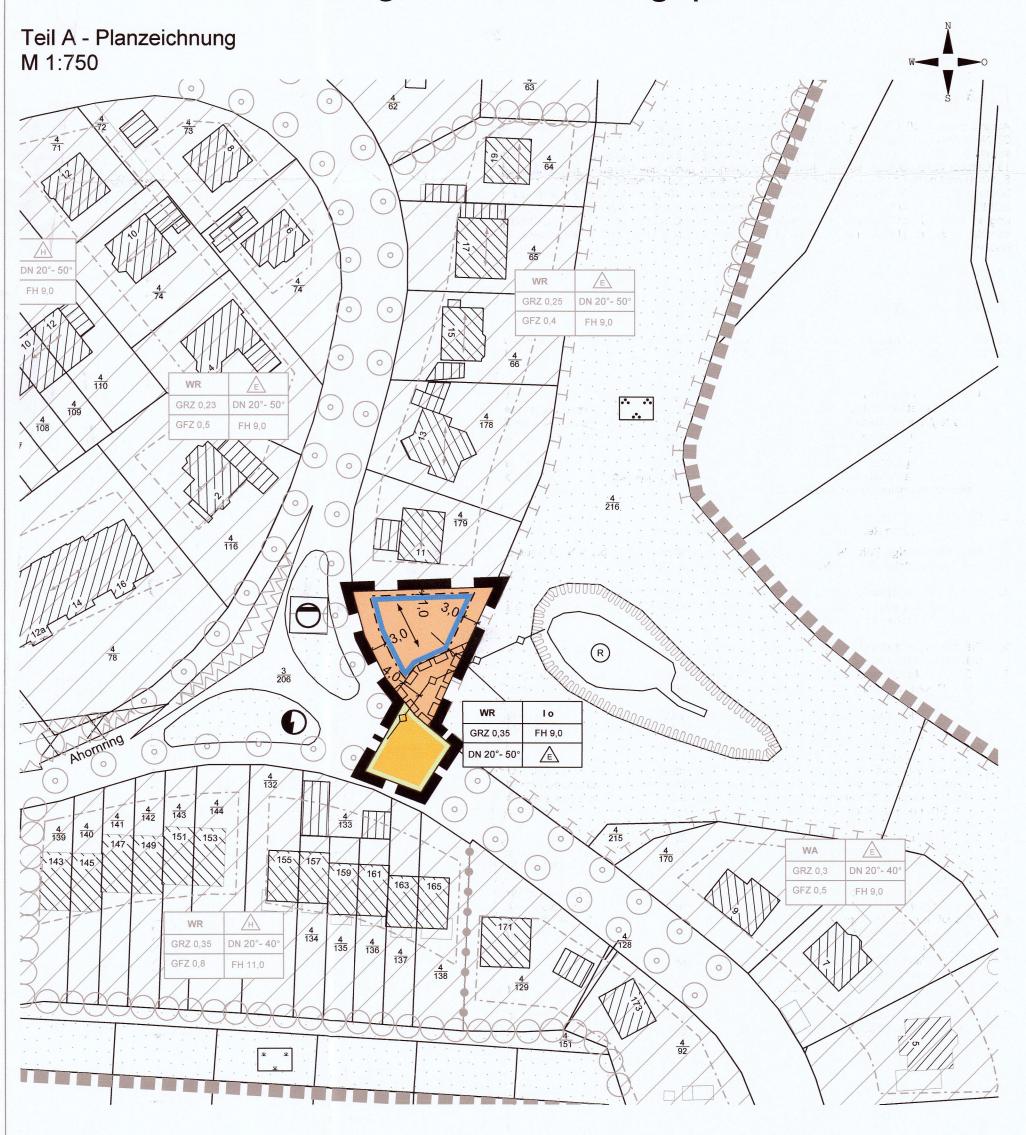
SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord"

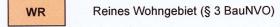


Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)



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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze

zulässige Dachneigung DN

Hauptfirstrichtung

Straßenverkehrsfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Regenwasserablauf, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. | Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

---5,0**--**→

Bemaßung in m

Flurstücksnummern

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

nur Hausgruppen zulässig

Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Abwasserpumpwerk

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

Grünfläche

Grünfläche, öffentlich

Obst- und Hausgarten, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

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

TTTTT

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

Anpflanzen von Bäumen Anpflanzen von Sträuchern

Baum, künftig fortfallend

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 12.04.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord", umfassend die Flurstücke 3/206 (teilw.) und 4/216 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße "Ahornring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften er-

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3, 16 und 18 BauNVO) 1.1 Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche
- Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. 1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländefläche festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Im festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheit in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im festgesetzten Reinen Wohngebiet ist je Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.
- 4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustel-
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wieder-
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem
- Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
- Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverfugte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke
- Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdä-
- cher auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind Ziegel, Betonpfannen in rot bis braun, Schiefer oder Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Aufge-
- ständerte Anlagen sind unzulässig Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0.5 m² zulässig. Warenautoma-
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. 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 Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde 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.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld 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. § 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 der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das Kompensationsdefizit von 653 m² EFÄ, das durch die Umnutzung der Ausgleichsfläche entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto "Naturwald Moorbruch bei Everstorf" genutzt. Es handelt sich um ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Landesforst und der Gemeinde Gägelow.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

PLANUNGSBÜRO

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

HUFMANN

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Dipl. Ing. Martin Hufmann

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung am 18.09.2021 sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land. Gägelow, den 27.06.2
- (2) Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 m Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gägelow, den 27.662
- (3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und mit Schreiben vom 10.01.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden Gägelow, den 27.06.22
- (4) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Begründung dazu/haben in der Zeit vom 14.12.2021 bis zum 18.01.2022 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land nach § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 04.12.2021 durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung sowie auf der Internetseite des Amles Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.
- (5) Der katastermäßige Bestand am 21.04.22 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hin sichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2.2.2 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet wer-

Witmas den 22.04.2022

(6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Verfahrensvermerke

Der Bürgermeister

(7) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 12.04.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde mit Beschluss

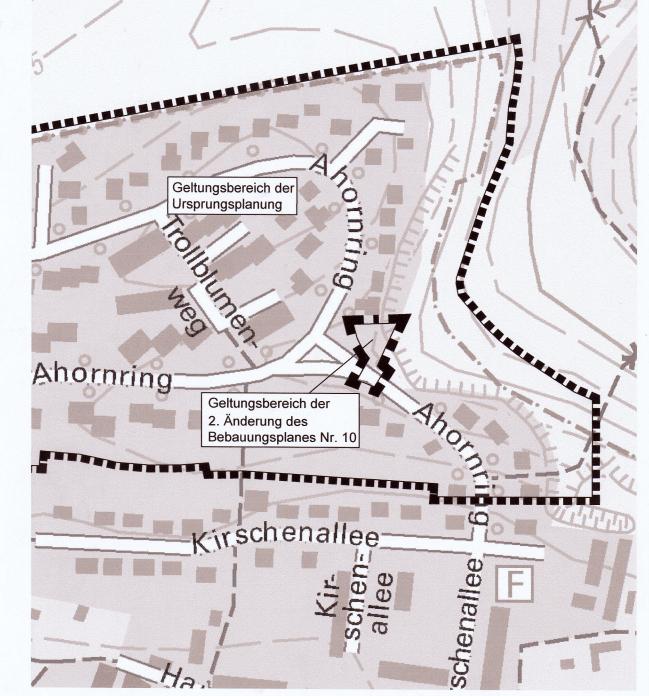
Gägelow, den 27 06 2

(8) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt. Bürgermeiste

(9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Komr sung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44/BauGB) hingewie sen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten





Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord"

umfassend die Flurstücke 3/206 (teilw.) und 4/216 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen sowie im Süden und Westen durch die Straße "Ahornring"

SATZUNGSBESCHLUSS

12.04.2022