

**Ergänzungen zur Zeichenerklärung gem. Beitrittsbeschluss vom 29.11.1994**

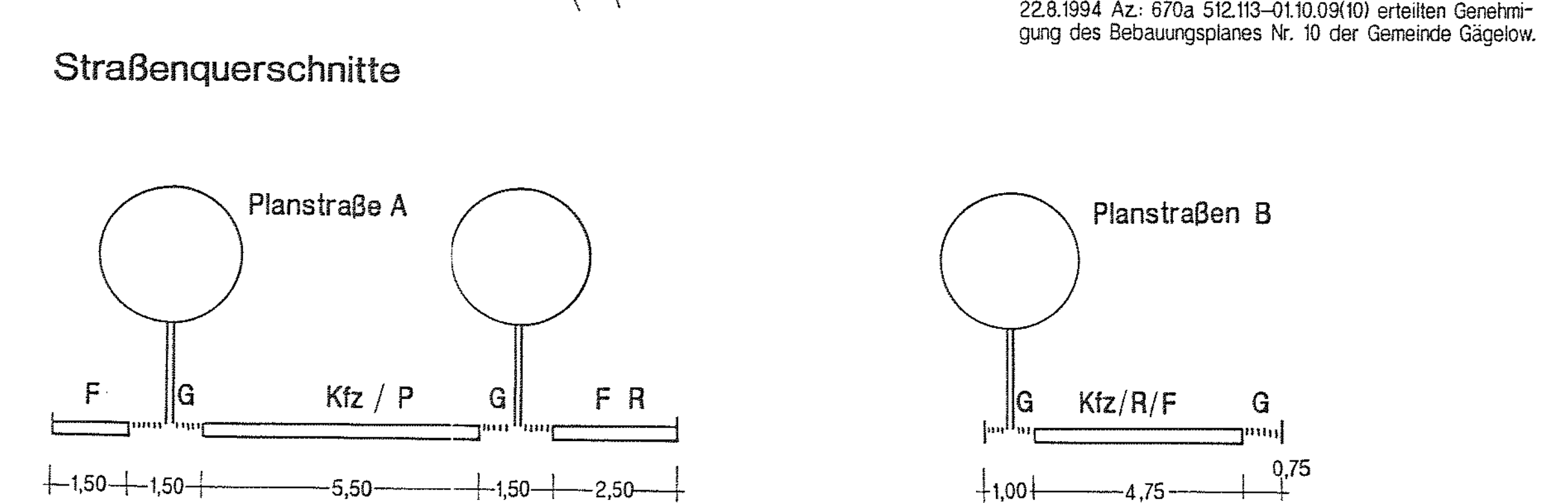
**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 E nur Einzelhäuser zulässig

**Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Sichtdreiecke

**Flächen für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Müllsammelplätze

**Sonstiges**  
 \* Änderungen bzw. Ergänzungen aufgrund des Beitrittsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.1994 in Erfüllung der Maßgaben der mit Erlaß des Innenministers vom 22.8.1994 Az.: 670a 512.113-01.10.09(10) erteilten Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Gägelow.



Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urhebergesetzes vom 9.9.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blank  
 architektur: stadplanung landespflege verkehrswesen

**Zeichenerklärung**

**1. Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3, 4 BauNVO)  
 WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 GfZ Grundflächenzahl  
 GfZ Geschosflächenzahl  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 Hauptfließrichtung  
 DN Dachneigung  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 H nur Hausgruppen zulässig

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 GGa Gemeinschaftsgaragen

**Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)  
 Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Flurstücke 4/36 u. 4/8 (Wohnblocks)

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsbenutzter Bereich  
 Verkehrsgrün  
 Gehweg

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. Nr. 12 BauGB)  
 Abwasserpumpwerk

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
 vorgeschlagene Gebäudeanordnung  
 künftig fortfallend  
 Flurstücksnummern  
 Böschung  
 Zaun

**3. Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Grünflächen, naturbelassen (öffentlich)  
 Grünflächen (öffentlich)  
 Kinderspielfeld (öffentlich)  
 Bolzplatz (öffentlich)  
 Obst- oder Hausgarten (privat)

**Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
 Regenrückhaltebecken

**Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Anpflanzen von Sträuchern  
 Erhalten von Bäumen  
 Erhalten von Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Teil B-Text**

Es gilt die Bauverordnungsverordnung vom 23. Januar 1990

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3, 4 BauNVO)  
 (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten 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.  
 (2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauNVO)  
 (1) Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche sind die Flächen für Gemeinschaftsanlagen anteilmäßig mitzurechnen.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 (1) Als Bezugspunkt für die Gebäuhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.  
 (2) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind nur Baukörper bis zu 35 m Länge zulässig. Bei Fassaden über 20 m ist ein Versprung der Fassade mit einer Höhe von mind. 1,50 m vorzusehen. In übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**4. Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 (1) In den Gebieten für Einzel- und Doppelhausbebauung ist je Wohngebäude bzw. je Gebäudehälfte max. eine Wohnung zulässig.  
 (2) In den WR a - Gebieten sind je Wohngebäudeeinheit jeweils max. 6 WE zulässig.

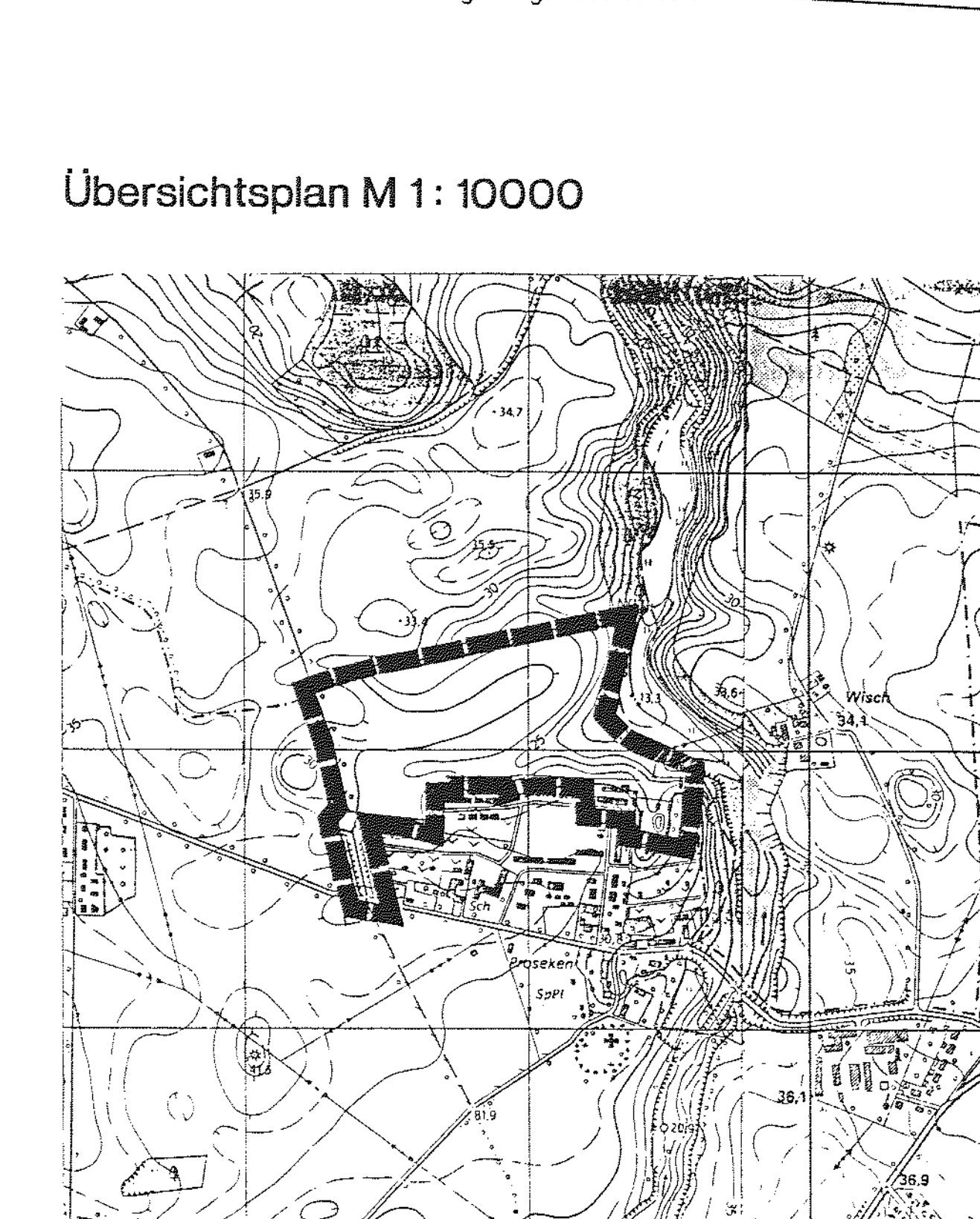
**5. Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
 (1) Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 (1) Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Sukzessionsflächen (Wildwiesen) anzulegen und zu erhalten. Dazu ist einmal jährlich (im August) eine Mahd mit anschließender Entfernung des Mahdgutes durchzuführen. Am Rand (zu den festgesetzten Feldhecken) ist ein 4 m breiter Übergangsstreifen als Heckenraum zu belassen.  
 (2) Das Regenrückhaltebecken ist mit teils flachauslaufenden Rinschungen naturnah zu gestalten.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 (1) In der Haupteinfahrtsstraße sind an den festgesetzten Stellen Roßkastanien (aesculus hippocastanum), 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 (2) In den öffentlichen Wohnwegen sind an den festgesetzten Stellen Schwedische Mehlbeeren (sorbus intermedia), 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 (3) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mind. 3 m breite, freiwachsende Hecken aus Haselnuß (corylus avellana), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna), Hundrose (rosa canina), Brombeere (rubus fruticosus), Eberesche (sorbus aucuparia), Mehlbeere (sorbus aria) sowie heimischen Weidenarten (salix spec.), einmal verschult, zwei Pflanzen pro Quadratmeter, herzustellen. Bereits bestehende Hecken sind zu integrieren.  
 (4) In der festgesetzten Hecke auf der Straßenbegleitgrünfläche an der westlichen Zufahrtsstraße sind alle 30 m Überhälter (Stieleiche/quercus robur), 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
 (1) Die zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**9. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 und § 83 BauO)  
 (1) Einfriedungen dürfen nur als beplante, unverputzte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.  
 (2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.  
 (4) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind Ziegel, Betonplatten in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung.  
 (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.  
 (6) Die Straßendecke in den Wohnwegen (sowie Grundstückseinfahrten) ist als gepflasterte Oberfläche mit wasserdurchlässigen Fugen auszubilden.



**Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 10**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Gesetzes vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 29.11.1994 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Proseken-Nord zwischen der Gemeindegrenze Zierow im Norden und im Osten, der nördlichen Grenze der Eigenheimsiedlung und den Kleingärten einschließlich der ehemaligen Kläranlage und des Garagenkomplexes im Süden und dem Weg nach Beckerwitz im Westen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:  
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.2.1993 bis 12.2.1993 erfolgt.  
 Gägelow, den 4.2.1993  
 Kalf, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.  
 Gägelow, den 25.2.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Gägelow, den 17.12.1993  
 Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.2.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Gägelow, den 11.2.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.2.1994 bis zum 14.3.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.2.1994 bis 25.2.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Gägelow, den 15.3.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand vom Bad Schwartau, den wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
 Gägelow, den 15.3.1994  
 Holst, Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.2.1994 und am 29.3.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Gägelow, den 31.3.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.3.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.3.1994 gebilligt.  
 Gägelow, den 31.3.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.8.1994 Az. II 670a 512.113-01.10.09(10) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
 Gägelow, den 30.11.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.11.1994 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12.12.1994 Az. VII 270a-512-113-01.10.09 (10) bestätigt.  
 Gägelow, den 16.12.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Gägelow, den 16.12.1994  
 Kalf, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 16.12.1994 bis zum 02.01.1995 durch Aushang ortsüblich 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.12.1994 in Kraft getreten.  
 Gägelow, den 16.12.1994  
 Kalf, Bürgermeister