

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
DN Dachneigung
SD, KWD, WD, PD Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pultdach
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

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

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen, öffentlich
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich

Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

SW Schmutzwasserleitung, unterirdisch
RW Regenwasserleitung, unterirdisch

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

Stellplatz für Abfallbehälter (Hausmüll, am Tag der Abholung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Garten mit lfd. Nummerierung, privat
Feldhecke, öffentlich
Verkehrsgrün, öffentlich
Zäsurgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nummerierung
Anpflanzung von Bäumen
Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga Stellplätze
St Garagen

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

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

lfd. Nummerierung der Gartenflächen
lfd. Nummerierung der Gartenparzellen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorgeschlagene Parzellierung
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
künftig fortfallend
Bäume künftig fortfallend
Böschung
Höhenangaben über HN
Straßenquerschnitt

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 23.04.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg", umfassend ein ca. 0,9 ha großes Gebiet des Ursprungsplans sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand, begrenzt im Osten von der Planstraße C bzw. von privaten Gärten, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage bzw. von Grünflächen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord", erlassen.

Unverbindliche Planerläuterungen

Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Planstraße B sowie die Erweiterung der festgesetzten Flächen für Garagen. Die Verkehrsfläche der Planstraße B wurde in südliche und nördliche Richtung verkürzt. Die dadurch entstehenden freien Flächen wurden im Norden zu gleichen Teilen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und den privaten Gärten zugeordnet. Im Süden wurden die freien Flächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die erforderliche Weendeckung für den privaten Verkehr sowie für Fahrzeug- und Ver- und Entsorgung wurden in den Einmündungsbereich der Planstraße C verlegt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für Garagen einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen wurden in südliche Richtung erweitert. Zur Abschirmung der Garagenanlage zu den südlich angrenzenden Nutzungen wird die im Ursprungsplan vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" in westliche Richtung erweitert.

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 Investitionserrichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten unverändert weiter fort.
- Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gelten unverändert weiter fort.

Hinweise

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung und Ergänzung wurden der Gemeinde von Seiten der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise über mögliche Altlasten oder Altlasten mitgeteilt. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung Altlasten nicht auszuschließen sind. Begründet wird dieser Hinweis mit dem ehemaligen Vorhandensein einer Kläranlage im Plangebiet. Bezüglich der Standorte der ehemaligen Klärbetten liegen der Gemeinde keine Unterlagen vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

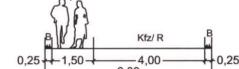
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, 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 Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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 Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

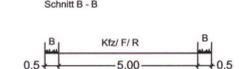
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

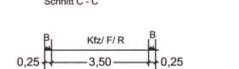
Planstraße A Schnitt A - A



Planstraße B Schnitt B - B



Planstraße C Schnitt C - C



Verfahrensvermerke:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.10.2010 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung Wismar am 19.10.2010 erfolgt.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 25.10.2010 beteiligt worden.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2011 dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen, mit diesen Entwürfen die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.02.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 25.11.2010 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 17.10.2010 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von der Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 23.04.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagereichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß angelegte, die nichtverpflichtende Flächkarte im Maßstab 1:1500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 14.04.2011 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.04.2011 gebilligt.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 21.04.2011 ausgefertigt.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 am 21.04.2011 in der Ostsee-Zeitung Wismar 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist mit Ablauf des 21.04.2011 in Kraft getreten.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

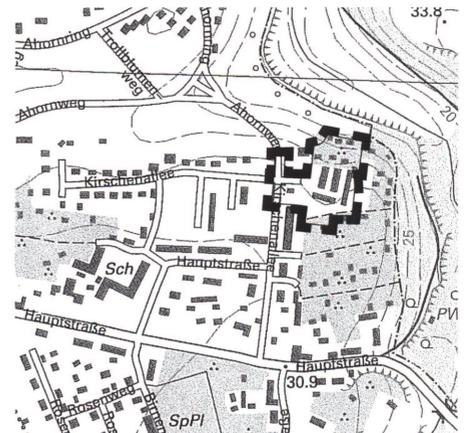
(11) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 21.04.2011 ausgefertigt.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(12) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 21.04.2011 ausgefertigt.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hühnerberg"

umfassend ein ca. 0,9 ha großes Gebiet des Ursprungsplanes sowie eine ca. 450 m² große Ergänzungsfläche am südlichen Planrand, gelegen in der Ortslage Proseken, begrenzt im Osten von der Planstraße C bzw. von privaten Gärten, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage bzw. von Grünflächen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord"

Satzungsbeschluss

22.03.2011

