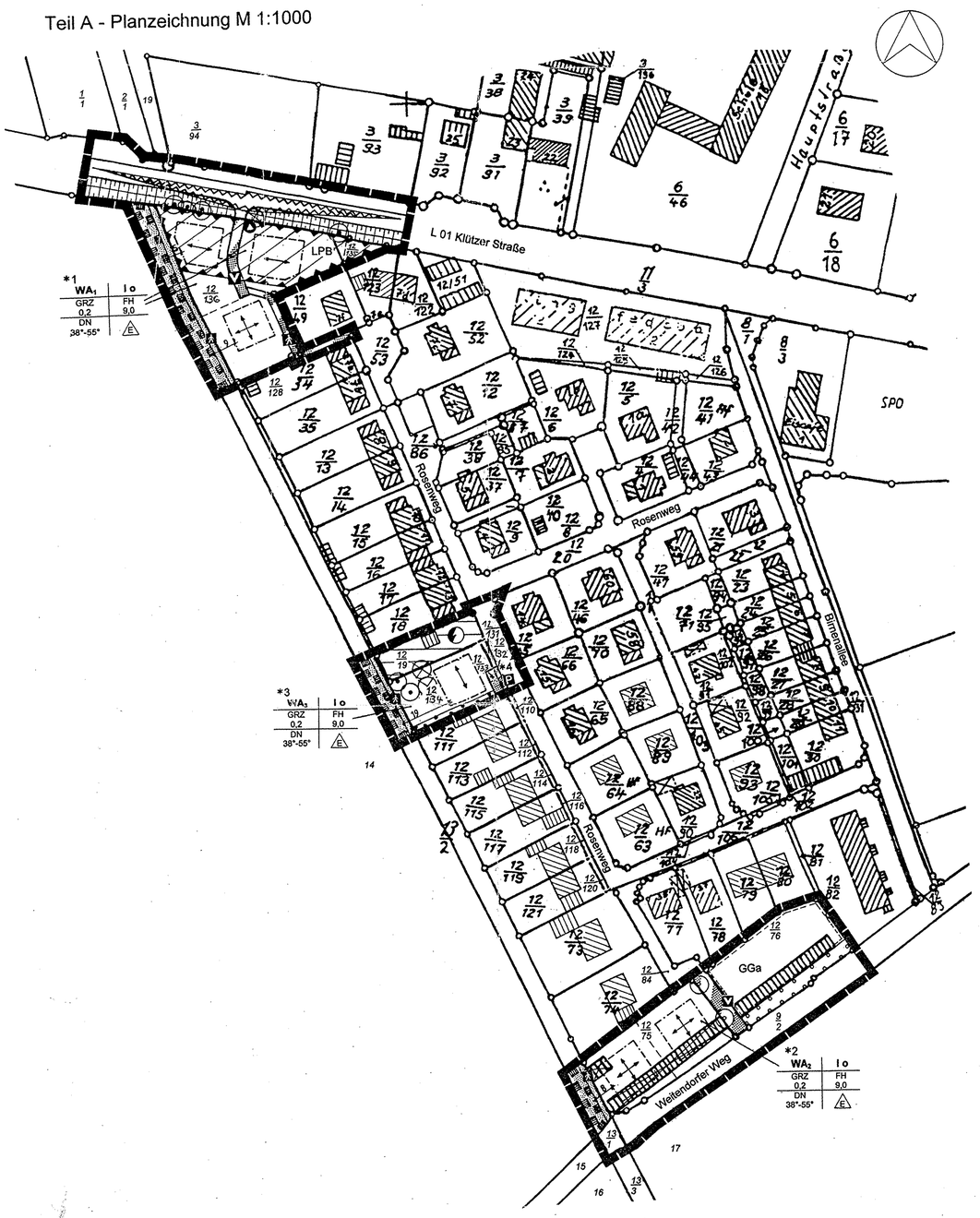
GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Proseken-West"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



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 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze
DN — Dachneigung
Hauptfirstrichtung

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)

Elektrizität
Stellplatz Abfallsammelbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandbepflanzung
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Fußweg

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

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

GGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen (Lageabweichungen möglich)
vorhandene Flurstücksgrenzen
9/2 — Flurstücksnummern
Graben
LPB — Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel) nach DIN 4109
× — künftig fortfallend
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5 — Vermaßung in m
*1 — Kennzeichnung der gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommenen Änderungen mit laufender Numerierung wobei:
*1 = Änderung von Grünfläche (Ausgleichsfläche) in WA
*2 = Änderung von Gemeinschaftsgaragen in WA
*3 = Änderung von Grünfläche (Spielplatz) in WA
*4 = Änderung der öffentlichen Parkfläche
*5 = Änderung der textlichen Festsetzungen

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Flur 1, Gemarkung Proseken, Eigene Erhebungen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie gemäß § 86 LBauO M-V in der Fassung vom 6. 5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.08.01 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Gägelow "Proseken-West", umfassend Teilgebiete der Kirchenkoppel in Proseken zwischen der Klützer Straße im Norden, dem Rosenweg im Westen und Norden, dem Weitendorfer Weg im Süden und der Baumhecke im Osten, umfassend die Flurstücke 11/3 (teilw.), 12/129, 13/1, 13/2 (teilw.), 12/108, 12/109, 12/15, 12/16, 12/84 und 9/2 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Proseken sowie das Flurstück 64/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

*5 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 und Abs. 2 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Fahrbahnmitte der anbaufähigen Verkehrsfläche, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das auf den Straßen- und Dachflächen anfallende unbelastete Regenwasser ist in die im Rosenweg vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten.

5. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine 3000 m² große Teilfläche der Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Gägelow, Flurstück 64/5 Flur 1, Gemarkung Gägelow, der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die ackerbauliche Nutzung ist aufzugeben. Die Fläche ist einmal jährlich unter Entfernung der Mahd zu mähen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Baumschulware, mind. zweimal verpflanzt, mind. zwei Pflanzen/m²): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

6.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Gemeinschaftsgaragen sind an den festgesetzten Stellen Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"), Baumschulware, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist auf den privaten Grundstücksflächen jeweils mindestens ein Baum folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus exelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata) (mind. zweimal verpflanzt).

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

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb des ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß 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

8.2 Terrassen und Balkone innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

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

9.1 Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m oder als Laubholzhecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

9.2 Stellplätze oberirdischer Gas- und Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

9.3 Außenwände sind in den Baugebieten nur als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk oder als Putzfassade in weiß oder gebrochenem Weiß zulässig. Für Nebengebäude und Teilflächen der Fassaden sind auch Holzverschalungen zulässig.

9.4 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zugelassen. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.

9.5 Sichtbare Rollkästen sind nicht zulässig.

9.6 Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Oberkante des Erdgeschossfußbodens) darf 0,50 m nicht überschreiten.

9.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

9.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V und der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, d.h. mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige , kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

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.

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

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.2.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 3.4.2001 erfolgt

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.09.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 16.08.01 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 17.09. bis zum 18.10.01 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Nr. 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 03.09.01 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2001 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in einem ordentlichen Verfahren nach § 10 BauGB durchzuführen.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2001 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei wurde weiter bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können und dass die Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 15.1.02 bis zum 30.1.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.3.02 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 13.04.2004 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 26.06.2006 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 22.05.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 22.05.02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.02 gebilligt.

Gägelow, den 18. JULI 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

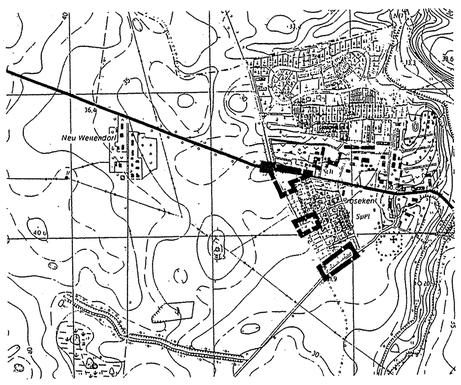
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 08. NOV. 2002 (Siegel) 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 am 04.10.2002 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow ortsüblich 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 des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit Ablauf des 04.10.02 in Kraft getreten.

Gägelow, den 08. NOV. 2002 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Wohngebiet Proseken-West"

umfassend Teilgebiete der Kirchenkoppel in Proseken zwischen der Klützer Straße im Norden, dem Rosenweg im Westen und Norden, dem Weitendorfer Weg im Süden und der Baumhecke im Osten, umfassend die Flurstücke 11/3 (teilw.), 12/129, 13/1, 13/2 (teilw.), 12/108, 12/109, 12/19, 12/75, 12/76, 12/84 und 9/2 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Proseken sowie das Flurstück 64/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow.