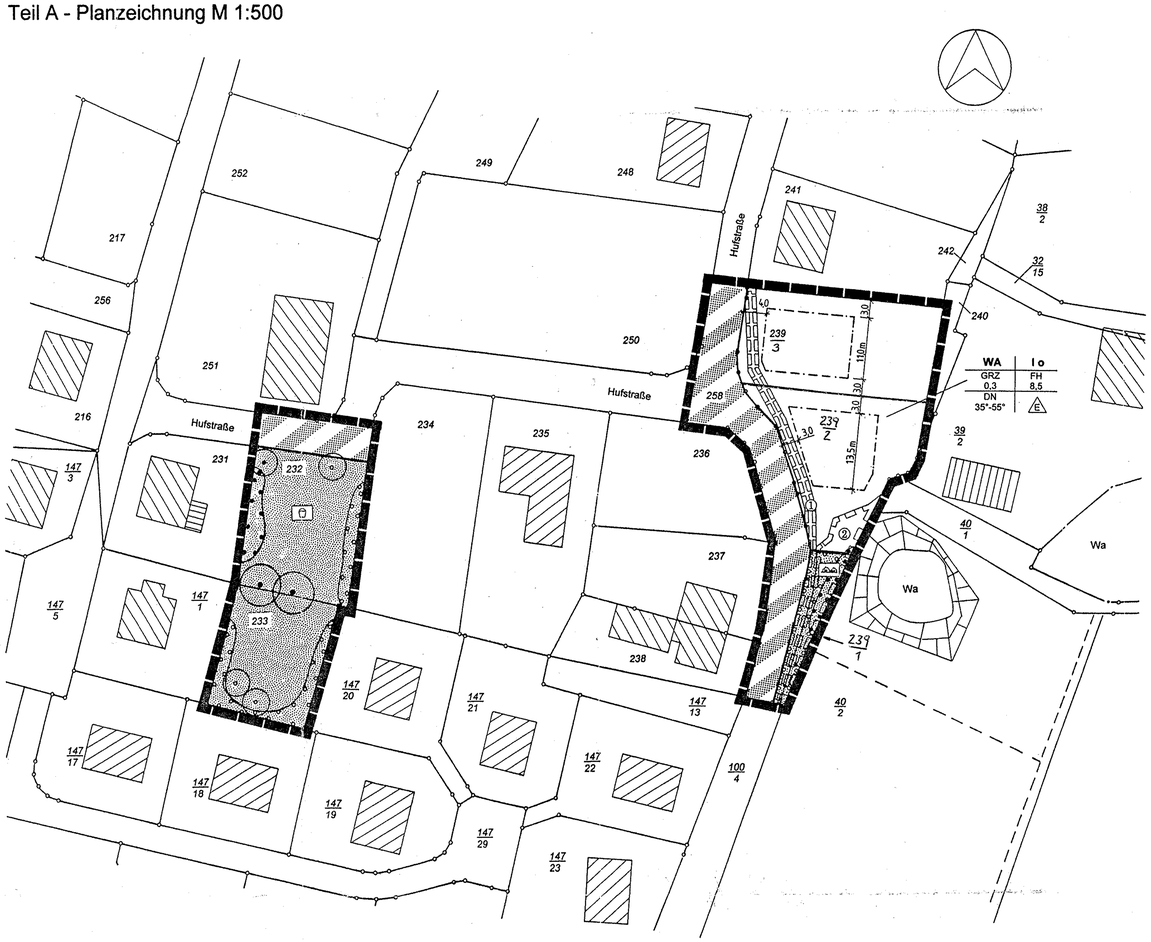
GEMEINDE GÄGELOW

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

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 — 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

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (geschwindigkeitsreduzierte Zone)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Zäsurgrün

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht (Gasleitung) zugunsten der HGW Hanse Gas GmbH Bützow (9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (Drainageleitung) zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 147/12, Flur 1, Gemarkung Gägelow, Grundbuchblatt-Nr. 1227 (9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen (Lageabweichungen möglich)

vorhandene Flurstücksgrenzen

147/24 — Flurstücksnummern

Böschung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 13 BauGB sowie gemäß § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.08.2001 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gägelow für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 239 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

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 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf der öffentlichen Grünfläche - Zäsurgrün - eine Strauch- und Heckenanpflanzung anzulegen. Dazu sind unterschiedliche einheimische Sträucher folgender Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt): 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). Vorhandener Leitungsbestand ist beidseitig in einer Breite von je 1,0 m von einer Bepflanzung freizuhalten.

2.2 Innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der öffentliche Grünfläche - Spielplatz - Strauch- und Heckenanpflanzungen der Arten und Qualität gem. Pkt. 2.1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist 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. 2 x verpflanzt).

2.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sind südlich der Hufstraße eine Winterlinde (Tilia cordata) und an der südlichen Grenze des Flurstücks 233 zwei Feldahorn (Acer campestre, Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. 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.

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

4.1 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.

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

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

4.4 Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zugelassen. Bei Gebäuden mit Außenwänden als Sichtmauerwerk sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.

4.5 Fenster und Außentüren der Gebäude mit weißem Putz sind jeweils einheitlich in allen Farben auser weiß zulässig. Sichtbare Rollkästen sind nicht zulässig.

4.6 Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschossfußboden) darf 0,50 m nicht überschreiten.

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

4.8 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.

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

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Ulrichs Str. 17 23966 Wismar
Tel. 03841-28 75 97/98
Fax 03841-28 75 99

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.2.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow am 03.04.2001 erfolgt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.5.2001 den Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 18.6.2001 bis zum 16.7.2001 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 02.6.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gägelow bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11.01.2006 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 20.06.2006 (Siegel) Obvi

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 16.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 16.08.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.08.2001 gebilligt.

Gägelow, den 17.08.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

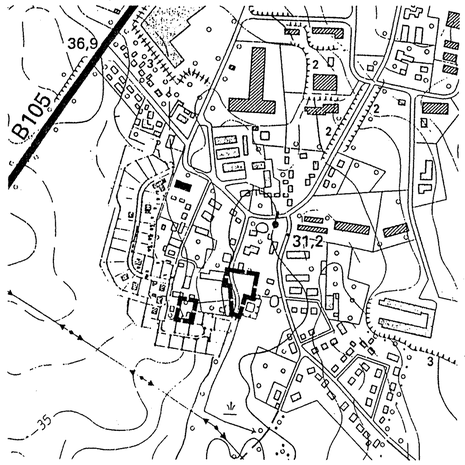
Die Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 17.08.2001 (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 03.09.2001 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 ist am 04.09.2001 in Kraft getreten.

Gägelow, den 04.09.2001 (Siegel) Kalf, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5000



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Wohngebiet Gägelow-Mitte, umfassend die Flurstücke 232, 233, 239 und 258 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Gägelow, gelegen an der Hufstraße in Gägelow.