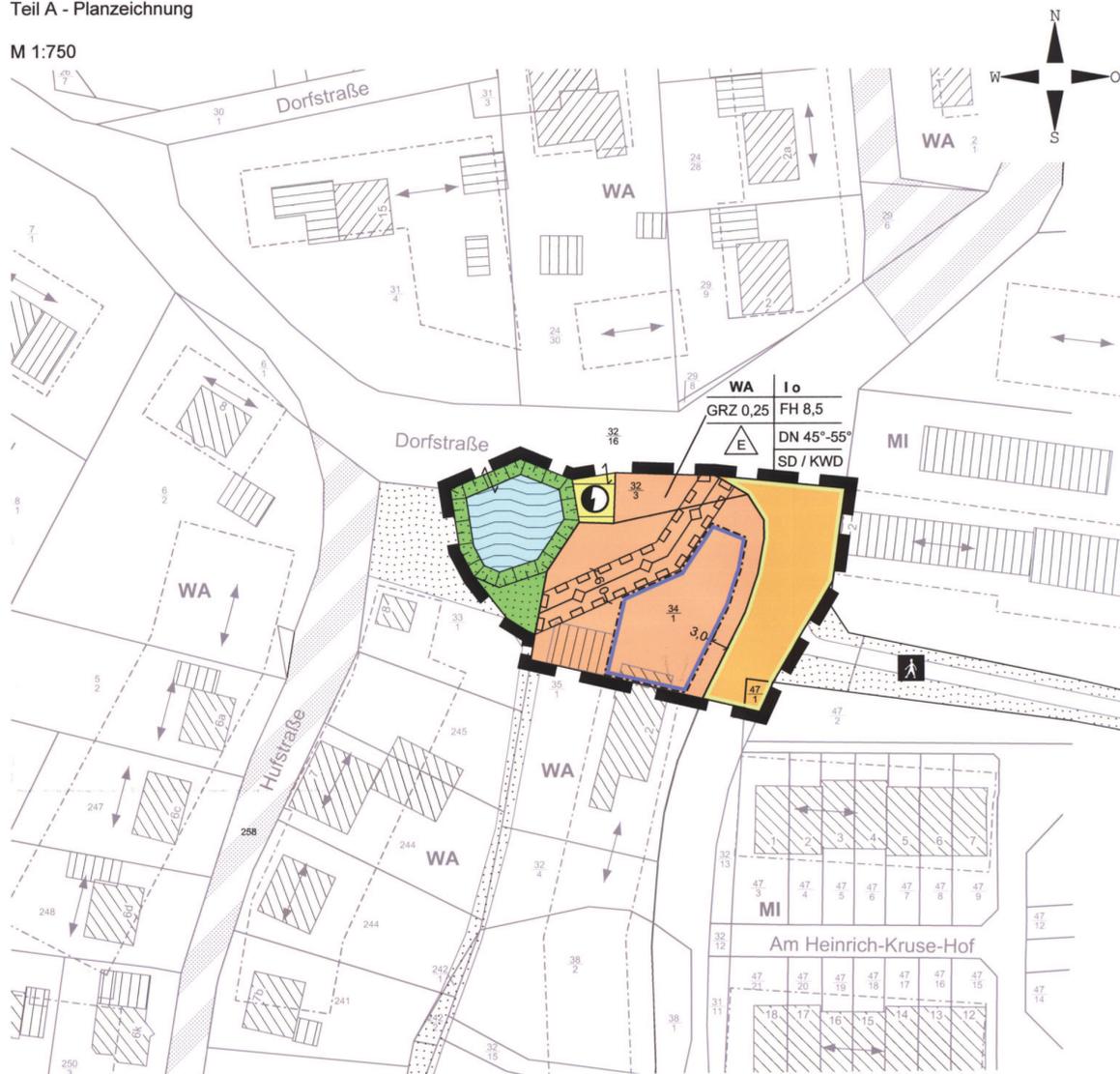


# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

## über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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

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

**GRZ** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**

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

**Fläche für Versorgungsanlagen**  
 Zweckbestimmung: Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

**Regenwasserleitung, unterirdisch**

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Uferbepflanzung, öffentlich**

**Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**Wasserfläche**

#### Sonstige Planzeichen

**DN** zulässige Dachneigung  
**SD / KWD** Sattel- und Kuppelwalmdächer zulässig  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasser- u. Bodenverbandes Wallsteingraben/ Küste (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**vorhandene bauliche Anlagen**  
**vorhandene Flurstücksgrenzen**  
**Flurstücksnummern**  
**Böschung**  
**Bemaßung**

Plangrundlagen:  
 Topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V;  
 Bebauungsplan Nr. 5; eigene Erhebungen

### 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 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 21.03.2011 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte", umfassend die Flurstücke 34/1, 32/3 und 32/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, erlassen.

### Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in ein Allgemeines Wohngebiet.

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und der Errichtung von maximal einem Vollgeschoss definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße definiert.

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

2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von ausschließlich Einzelhäusern, zulässig.

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

Im Bereich des Solls auf dem Flurstück 32/16 der Flur 1, Gemarkung Gägelow ist zur Verbesserung der Biotopqualität die Rodung der vorhandenen Strauchgehölze innerhalb der Hohlform, die Beseitigung von Bauschutt und Gartenabfällen, die Entschlammung und Vertiefung des Gewässers und das Abflachen der südlichen Uferbereiche vorzunehmen. Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist das auf dem Flurstück 34/1 anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser künftig in das Soll einzuleiten. Die Umsetzung der Maßnahme wird dem Eigentümer des Flurstücks 34/1 zugeordnet.

#### 4. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBO M-V)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 45° bis 55° zu errichten. Des Weiteren gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen 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 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung am 18.05.2010 erfolgt.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2011 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2010 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 25.11.2010 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.10.2010 durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der katastermäßige Bestand am 21.10.2010 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 14.4.11 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(5) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 22.03.2011 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2011 gebilligt.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

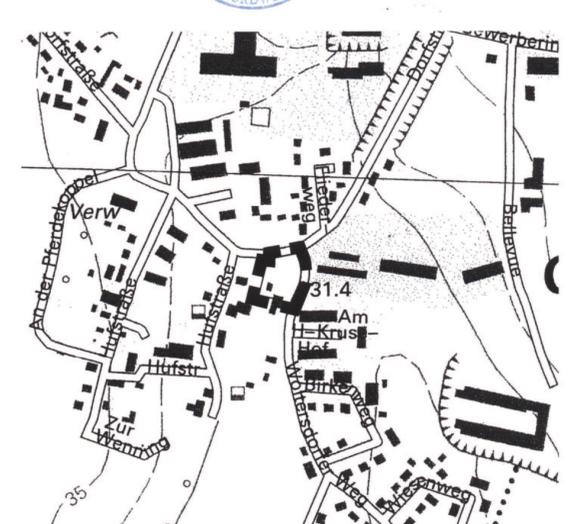
(7) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird hiermit am 21.04.2011 ausgefertigt.

Gägelow, den 21.04.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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, ist am 11.05.2011 in der Ostsee Zeitung 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 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 11.05.2011 in Kraft getreten.

Gägelow, den 12.05.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Gägelow  
 über die  
 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
 "Gägelow - Mitte"

umfassend die Flurstücke 34/1, 32/3 und 32/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow

SATZUNGSBESCHLUSS

22.03.2011

