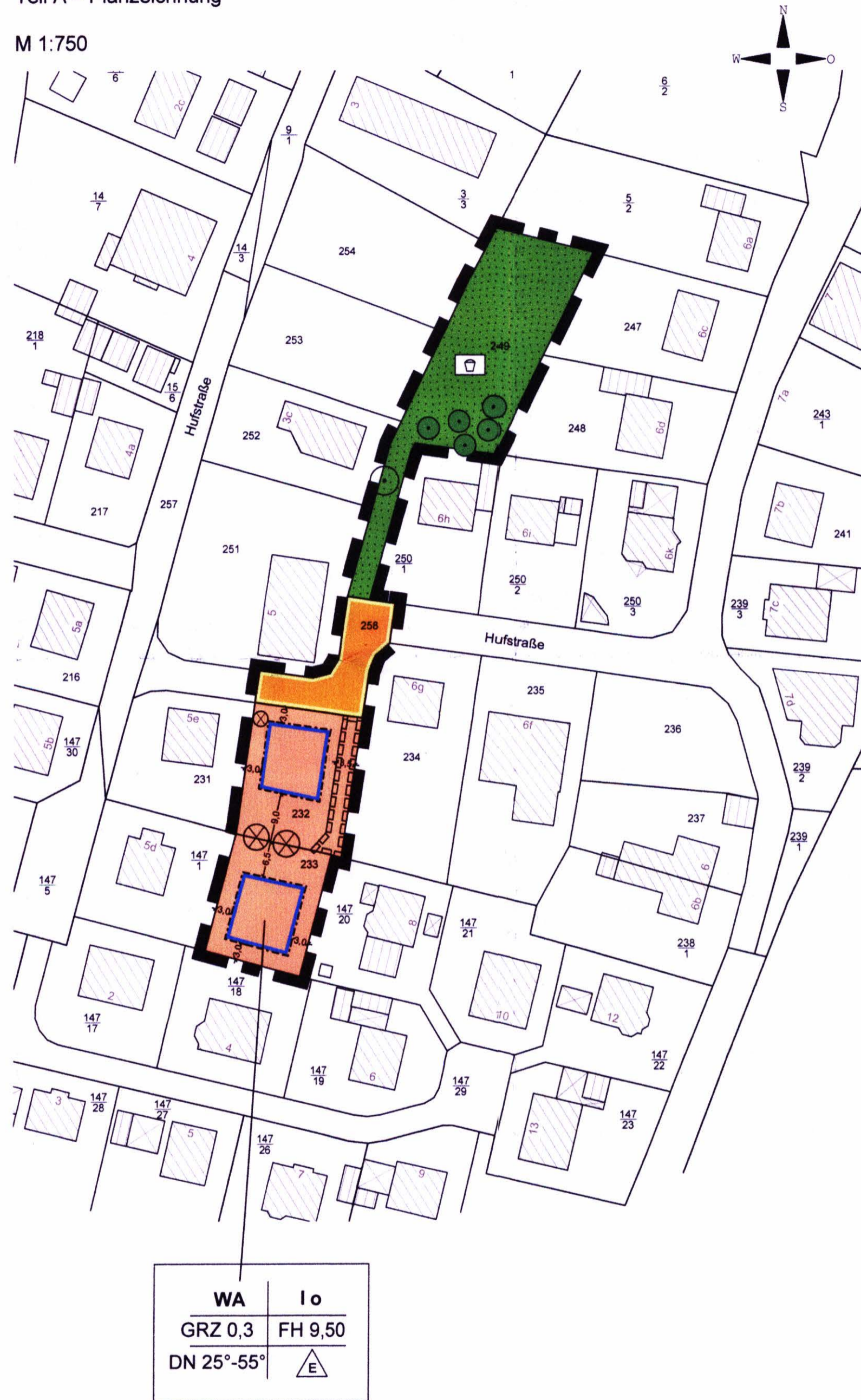


# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

## über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

Teil A – Planzeichnung

M 1:750



WA	Io
GRZ 0,3	FH 9,50
DN 25°-55°	

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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

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

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Spielplatz, öffentlich

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 233 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGE)

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

### 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 Erarbeiten 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 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 Werktagen 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, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Abfallbehörde, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:  
Topographische Karte, M 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Bebauungsplan Nr. 5; Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1:500, Stand: 02.03.12; 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 (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 18.09.2012 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte", umfassend die Flurstücke 232, 233, 249 und 258 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u 4 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Errichtung von maximal einem Vollgeschoss definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 9,50 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)  
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzelhäusern, zulässig.

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Zum Ausgleich der Rodung der beiden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (Kastanien) sind auf den davon betroffenen Baugrundstücken (Flurstücke 232 und 233) jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbau der Qualität Hochstamm, SIU 16/18, 3xv, oder ein heimischer Obstbaum der Qualität STU 12/14, 3xv zu pflanzen. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ zwei heimische, standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3xv, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Zum Ausgleich der Rodung der zweistämmigen Esche, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist, sind im nördlichen Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ zwei heimische, standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3xv fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

#### 4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während den Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 Abs. 3 und § 84 LBAuO M-V)

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

5.2 Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zugelassen.

5.3 Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.

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

5.5 Vorgartenflächen dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze genutzt werden. Als Vorgartenfläche wird der Bereich zwischen der öffentlichen Straßenfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht definiert.

5.6 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.

#### 6. Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Gägelow in der Fassung der Ursprungssatzung sowie in den Fassungen der 1. bis 5. Änderung behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

### Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung am 31.05.2012 erfolgt.

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

(2) Die Gemeindevertretung hat am 22.05.2012 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2012 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

(3) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.06.2012 bis zum 12.07.2012 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2012 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 10.01.2013 (Siegel)

(4) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 17.09.12 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

(5) Die Gemeindevertretung hat die Histgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

(6) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 18.09.2012 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2012 gebilligt.

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

(7) Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird hiermit am 10.01.13 ausgefertigt.

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

(8) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 6. 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 22.01.13 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 23.01.13 in Kraft getreten.

Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

Wismar, den 20.12.12 (Siegel)

Offentl. bestellter Vermesser

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 10.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

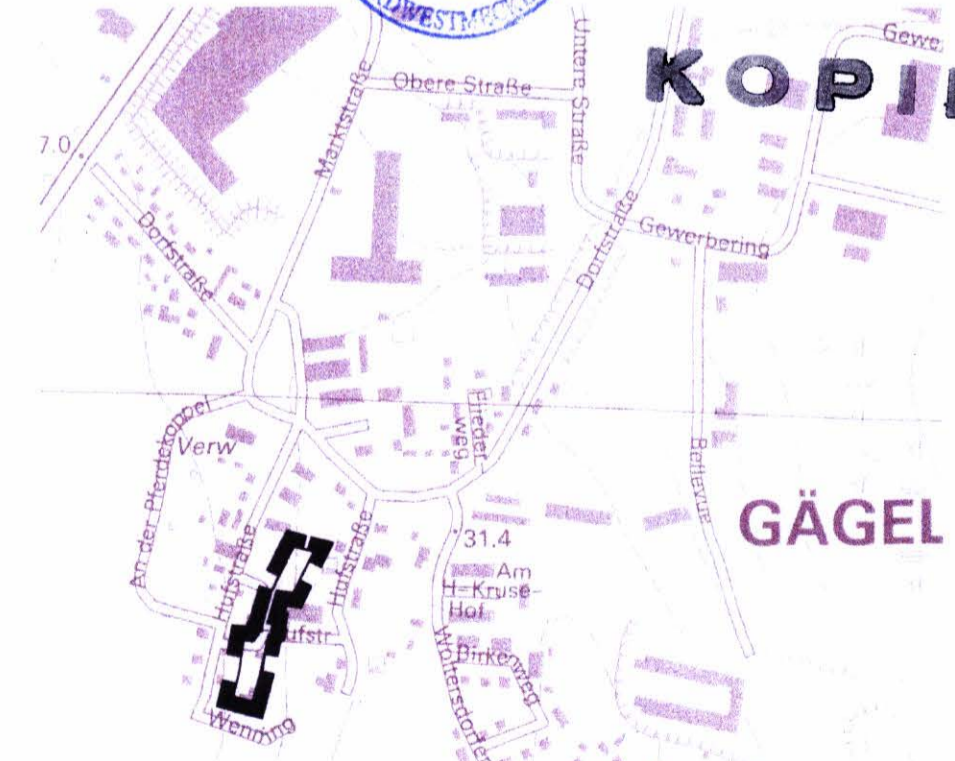
Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

Gägelow, den 24.01.2013 (Siegel)

### Übersichtsplan



### Satzung der Gemeinde Gägelow

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

umfassend die Flurstücke 232, 233, 249 und 258 (teilw.) der Flur 1,  
Gemarkung Gägelow

Satzungsbeschluss

18.09.2012



Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Del. Ing.  
Martin Hüffmann  
Del. Geogr.  
Lars Fröhle  
Hafenstraße 85  
23960 Ullens  
Tel. 03841 470 040-0  
Fax 03841 470 040-9  
www.srp-ullens.de