

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

PD, FD, SD Pult-, Flach- und Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich, privat

P Parkfläche, öffentlich

A Fußgängerbereich, privat

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrün, privat

Sonstige Planzeichen

SV/AB Flächen für Stellplätze, Garagen und Abstellräumlichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bezugspunkt für Höhenangaben in m über HN

Bemessung in m

Straßenquerschnitt

Zisterne, künftig fortfallend

vorhandene Gebäude, künftig fortfallend

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Abfalllagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 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. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.

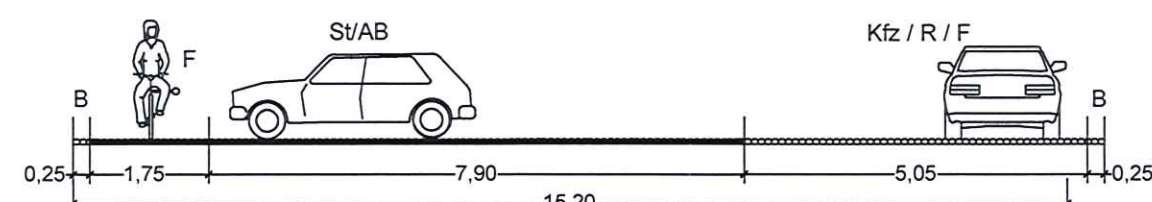
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m

Schnitt A-A

Ktz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
SV/AB= Stellplätze/Abstellräumlichkeiten
B= Bankett



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: Januar 2015;
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Wesentlichen die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung, im Geltungsbereich wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obst- oder Hausgarten" festgesetzte Teilfläche in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauGB umgewidmet. In dem Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mindestens 70% der Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen anzupassen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von eins auf drei und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht. Die im Ursprungsplan festgesetzte, bisher nicht realisierte Verkehrsfläche wird in Richtung Norden verschoben und verläuft nun entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zum östlich angrenzenden, ehemaligen Telekom-Gelände. Dadurch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften werden ersetzt. Die Hinweise werden aktualisiert. Mit Ausnahme der Änderungen, bleiben alle übrigen Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 i.d.F. der 6. Änderung unberührt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom 30.06.2015 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte", umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegebiet, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße, 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 6 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
1.2 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird mit 32,30 m über HN definiert.

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

3. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind mind. 70% der entstehenden Wohneinheiten nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen von Menschen anzupassen, die auf die besonderen Eigenschaften von barrierefreien oder altersgerechten Wohnungen angewiesen sind.

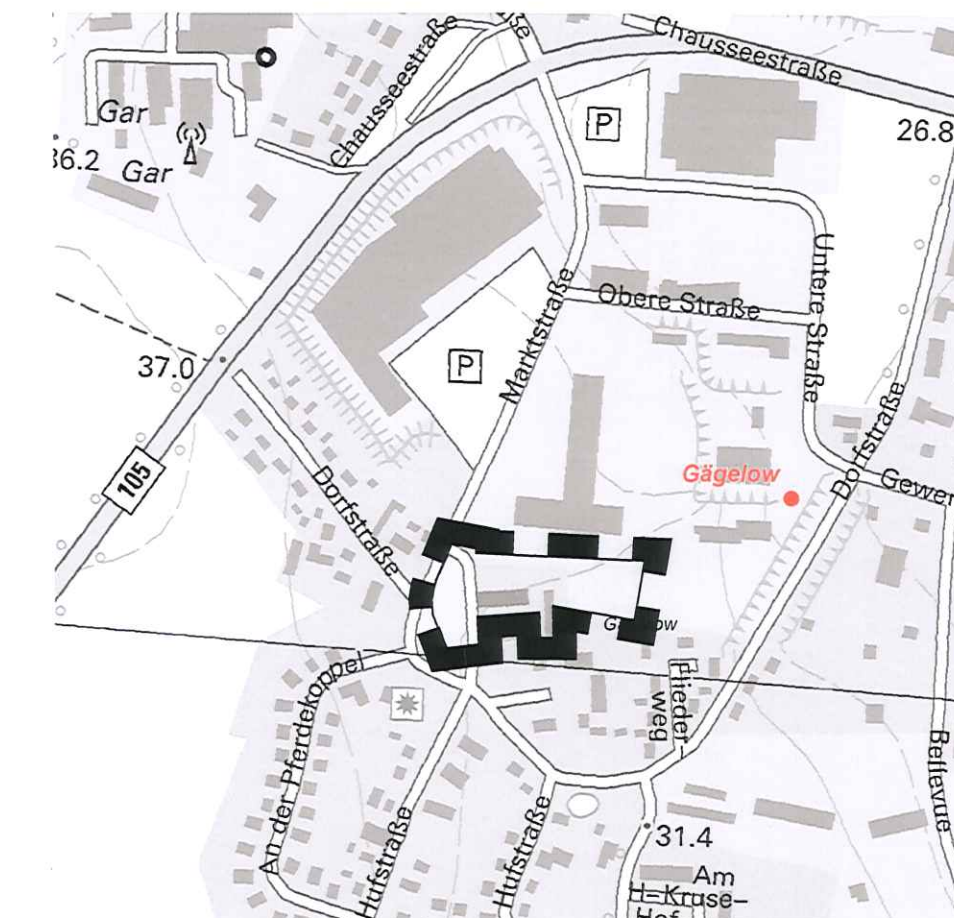
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rot-schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfasaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.
4.2 Als Dachendeckung sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dachendeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachziegeln sowie beschichteten Blechendeckungen zulässig.
4.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorläuschen, ist unzulässig.
4.4 Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
4.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
4.6 Oberirdische Gas- oder Oberbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
4.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
4.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 14.03.2015 erfolgt.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 12.03.2015 beteiligt worden.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2015 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.03.2015 bis zum 24.04.2015 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2015 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung 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, wenn mit ihm nur 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 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 17.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 24.07.2015 (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- (7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 30.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2015 gebilligt.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 20.08.2015 ausgefertigt.
Gägelow, den 17.05.2015 (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Der Satzungsbeschluss 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, wurde am 20.08.2015 in der Ostseezeitung bekannt gemacht. 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 20.08.2015 in Kraft getreten.
Gägelow, den 20.08.2015 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



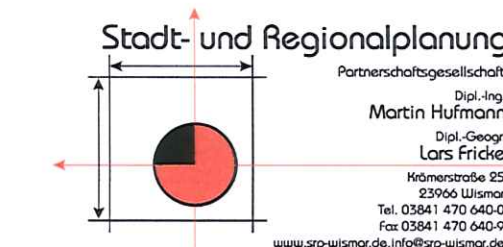
GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Gägelow-Mitte"

umfassend die Flurstücke 24/4, 24/26, 24/27 und 24/35 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch ein Gewerbegebiet, im Osten durch die ehemalige Telekom-Fläche (Flurstück 24/33, Flur 1, Gemarkung Gägelow), im Süden durch gemischte Bauflächen und im Westen durch die Marktstraße

SATZUNGSBESCHLUSS

30.06.2015



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Martina Hoffmann
Dipl.-Geogr.
Lars Tridde
Hohenstraße 55
23906 Lüssow
Tel. 03941 470 6400
Fax 03941 470 6400
www.spr-mecklenburg-vorpommern.de