

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablone

GEe 1	I a
GRZ 0,8	FF _{max} 9,50
DN 5°-35°	SD, PD



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe 1 Eingeschränkte Gewerbegebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

SD, PD Sattel- und Puttdach

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung; Zuwegung

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Abschirmgrün, privat

Schutzgrün, privat

Seezuwegung, privat (zugleich Feuerwehrzufahrt)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Gewässerschutzstreifen 50 m

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

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

LPB IV

LPB V

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung

Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

Böschung

Höhenpunkte in m über NN 76

3. Nachrichtliche Übernahme

Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchG-M-V

Leitung Schutzwasser, unterirdisch

Leitung, stillgelegt

Abfluss "Walleintragraben-Küste" verortet

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DStCh M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstücksmittler, zulässigen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DStCh M-V.

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 kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Versauerung, unzulässige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchA-G M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereichs (Kronentraufbereich + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen (Zerstörung, Beschädigung), die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der dargestellten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Totungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfließen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i. V. m. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdauflüsse notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuelle notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wird abfließendes Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1720) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU-M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 26.10.2021 folgende Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“, umfassend die Flurstücke 160/12 (teilw.), 161/1, 162/2 (teilw.), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26 und 175/2, der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Gewerbe- und Wohngebiete, im Süden durch die Bundesstraße 105 sowie im Westen durch Wohngebäude und den Priestersee, 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 1, 8, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind gemäß § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke generell nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO unzulässig. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbüros, in denen einlässig Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 8 BauNVO ausschließlich unselbstständige Lagerplätze zulässig. Die Nutzung des unselbstständigen Lagerplatzes ist ausschließlich im Zusammenhang mit dem zugehörigen Gewerbebetrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art ist unzulässig. Es dürfen nur solche Materialien gelagert werden, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem in GEe 1 ansässigen Gewerbebetrieb stehen. Sofern der Gewerbebetrieb seine Tätigkeit einstellt, ist der Lagerplatz zu schließen.

1.3 Lagerplätze zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggen, Schaufeladergeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, wie sie unter Nr. 9.11.1 im Anhang 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) aufgeführt werden, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Lagerplätze, die der Lagerung von in der Stoffliste des Anhangs 2 der 4. BImSchV genannten Stoffen dienen. (Die Stoffliste ist auch in der Begründung zu diesem Bebauungsplan aufgeführt).

1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

1.5 Für die festgesetzten Höhenlagen von Gebäuden und Anlagen ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, die Höhenlage durch Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeeiveau, bis zu einem Ausmaß von jeweils 0,5 m zulässig ist.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

3. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB)
Die Zufahrt zu den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 hat ausschließlich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ zu erfolgen. Zufahrten an anderen Stellen sind unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die mit GFL bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Feuerwehr festgesetzt.

5. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende ungeschützte Niederschlagswasser ist der Vorflut zum Priestersee zuzuleiten. Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ist das Gewässer Nr. 11.0-34.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 2-reihige Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher heimischer Arten gemäß Pflanzliste im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Randstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Staudenmäusen zu entwickeln.
Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Einreihiger Weidorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schliehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20 und 25 sowie § 202 BauGB)
Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zu rückzunehmen. Bauschutz und Mullablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.2 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hocharmeiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

7.3 Bei Erdarbeiten sind Maßnahmen zu ergreifen, die die Ausbreitung von Insekten, Tieren aus den Gräben zu entfernen sind.

7.4 In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün, privat“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist der vorhandene Wall im Verband 2 m x 2 m vollständig mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste (unter 6.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Die festgesetzte private Grünfläche „Seezuwegung“ ist als Landschaftstrasse zu gestalten und regelmäßig zu mähen. Die Anlage eines unbefestigten Weges für die Feuerwehr ist zulässig.

7.6 Die festgesetzte private Grünfläche „Schutzgrün“ auf dem Flurstück 160/12 ist von jeder Bebauung sowie jeder Art von Ablagerungen frei zu halten. Ein Eingriff in das in diesem Bereich verlaufende, verrohrte Gewässer Nr. 11.0-34 ist unzulässig.

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

8.1 Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalteinwirkungspiegel IFSP in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

Fläche	Tag	Nacht	Richtung der maßgeblichen Immissionsorte
GEe 1	59	44	Nord
GEe 2 Lagerplatz	61	45	West

Die Prüfung über die Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, mit der Ausnahme, dass die Immissionskontingente der Flächen nach der DIN ISO 9613-2:1999-10 für eine Emissionshöhe von 1 m und in Höhe der Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet werden. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

8.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäuseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.

Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schalldämmwertdifferenzen in den Räumen einer Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schalldämmwertdifferenzen in den Räumen einer Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

8.3 Für lärmabgewandte Gebäuseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

8.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärm-schutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 8.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

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

9.1 Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Satteldach oder Puttdach mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig.

9.2 Für die Dachneigung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Gründächer sind zulässig.

9.3 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 vortauschen, ist unzulässig.

9.4 Fassaden mit einer Gesamthöhe über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.

9.5 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

9.6 Die festgesetzten Baugebiete sind mit Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 Lagerplatz ist zwingend eine geschlossene und blickdichte Einfriedung zu errichten.

9.7 Stieplätze von Aufbahrungsräumen sind mit einer blickdichten, dauerhaften Pflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

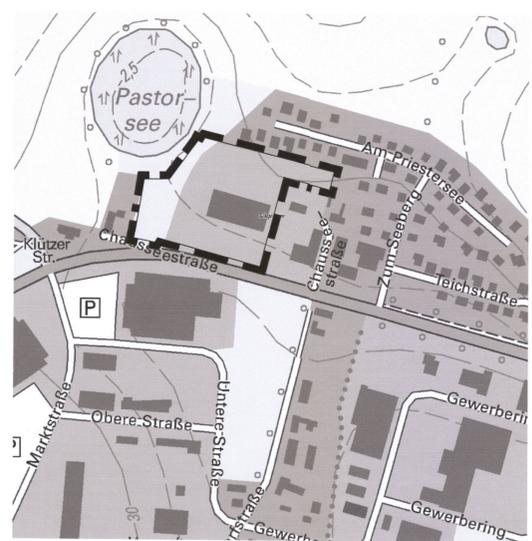
9.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

9.9 Wer vorläufige oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAU M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung am 16.06.2020 sowie auf der Internetseite der Gemeinde.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 28.07.2020 beteiligt worden.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2020 den Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 30.06.2020 bis zum 31.07.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite der Gemeinde nach § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 16.06.2020 durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 20.04.2021 den geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14, sowie der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.05.2021 eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können, am 08.05.2021 durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land erfolgt. Der erneute Entwurf lag vom 19.05.2021 bis zum 30.06.2021 erneut öffentlich aus.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.10.2021 wird als Verzug dargestellt (beschneit). Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der vorläufige, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 26.10.2021 (Siegel) Offiziell bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde am 26.10.2021 von der Gemeindevertretung als 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.10.2021 gebilligt.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgesetzt.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gägelow über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Dienstleistungen jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 06.11.2021 durch Veröffentlichung in der Ostsee Zeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land 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. 6 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gägelow, den 10.11.2021 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020