

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseker Nord"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Preamble

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 10a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 2017 (BGBl. I S. 3876), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie § 9 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO-MV) in der Fassung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. MV S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2022 (GVBl. MV S. 103) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 14. Juni 2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseker Nord" umfassend § 208 (Bau) und 42-18 (Bau) i. d. Flur 1, Gemarkung Proseker, bezogen im Norden durch im Osten durch Grundstücksgrenze im Süden und Westen durch die Grundstücksgrenze der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauUVo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. November 2017 (Bj. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3, 16 und 18 BauVO)**
 - Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die dem täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zusatzbedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für den öffentlichen Gebrauch, genehmigt. Zu Zweck ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Für die Festsetzung von Flächen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der zu deckenden Geländefläche festgelegt. Fürstöße die die Höhenlage der oberen Dachkante über der Schnittlinie der beiden Dachebenen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO)**

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet ist je Grundstück max. eine Wohnung zulässig.
- Abteilung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken anfallende unverschlusste Niederschlagswasser weiligen Flächen zu versickern.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entweissung von Boden, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
 - Grundstücksflächen, Spaltplätze und deren Zufahrten sind in wasserreicherer Bauweise, Rasen, Rasengrößen, Fugengrößen, versickerungsfähiger Pflaster oder wassergebundene Decken.
 - Bei Baustellenanordnungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Baustellenarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen wie Bodenverdriftung, Fahrspuren, Fremdzufahrten, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten zuzuführen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallende, unbelastete Bodenschutt, insbesondere Mutterboden, ist zu sammeln und in Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwendung zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachfolgenden, lärm- und störungsintensiv (in A-Feldern) sind die Baustellflächen auf den Tagebau (§ 11 Abs. 22) bzw. zu beschließen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB), V. m. § 90 (LbauVO)**
 - Einfriedigungen dürfen nur als beplante, unverputzte Fallsteinmauer oder Hecken aus Hinter- oder in der Hacke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur zulässigen Höhe.
 - Oberirdische Gas- und Oberirdische sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleehülle, die mit einer Wand- und Dachüberkantung oder einer Holzüberkantung versehen ist. Die Dächer der Hausgebäude sind nur als Satteldach, Zeltdach, Walmdach oder ein- oder zweifach geneigte, zulässige Dachebenen sind Ziegeldächer, die mit einer Dachebene sind.
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachebenen sind ständige Anlagen sind unzulässig.
 - Weitenanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Im Grund nicht zugelassen.
 - Wie vorstehend oder fahrlässig gegen die geltenden Festsetzungen verstoßt, handelt es sich nach § 14 (LbauVO), Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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, § 3 BauUVo)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauUVo)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FN Firsthöhe in m als Höchstmaß

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauUVo)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauUVo)

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

- GRZ Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)
- nur Hausgruppen zulässig

Flächen für Versorgungs- und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Fläche für Versorgungsanlagen

Hinweise

Nach gegewärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Teilbereiche bekannt. Während der Baumaßnahmen Sachgen. Sachverständigen oder Teilnehmern, die mit einer Wand- und Dachüberkantung oder einer Holzüberkantung versehen ist. Das Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzugeben. Anzugeben befindet sich für den Ersteller der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zulässig sind die Baustellflächen auf den Tagebau (§ 11 Abs. 22) bzw. zu beschließen. hat gegenüber der örtlichen Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich nachfolgender, lärm- und störungsintensiv (in A-Feldern) sind die Baustellflächen auf den Tagebau (§ 11 Abs. 22) bzw. zu beschließen. Der Fund und die Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Im Grund nicht zugelassen. Die Dächer der Hausgebäude sind nur als Satteldach, Zeltdach, Walmdach oder ein- oder zweifach geneigte, zulässige Dachebenen sind Ziegeldächer, die mit einer Dachebene sind. Das Plangebiet ist als nicht kamuffähig/absehbare bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, Maßnahmen mitunterstützen aufbauen können. Aus diesem Grund sind Teilbauarbeiten mit entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Die Arbeiten sind in der unmittelbaren Umgebung zu stellen und die Mündungsbedingungen sind zu berücksichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. andere Behörden zu informieren.

Das Plangebiet ist als nicht kamuffähig/absehbare bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, Maßnahmen mitunterstützen aufbauen können. Aus diesem Grund sind Teilbauarbeiten mit entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Die Arbeiten sind in der unmittelbaren Umgebung zu stellen und die Mündungsbedingungen sind zu berücksichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. andere Behörden zu informieren.