

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

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

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Preamble

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 10a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3876), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 98) zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO) in der Fassung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 34), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow vom 16. Oktober 2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken Nord" umfasst. Umfasst sind die 3208 (alte) und 4218 (neue) qm der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden durch den Ozean durch Grundstücksgrenzen sowie im Süden und Westen durch die Straßengrenzen der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. November 2017 (BGBl. I S. 3789), 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 BauUV)**
 1.1 In festgelegten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zusatzbedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, gemeinschaftliche Zwecke ausnahmsweise nicht zulässig.
 Für die festgelegten Freizeitanlagen sind als Bebauung die mittlere Höhenlage der zu deckenden Geländefläche festgelegt. Freizeitanlagen sind als Bebauung die Höhenlage der oberen Dachkante des Schrägschnitts der beiden Dachflächen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauUV)**
 In festgelegten Reinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise.
 Höchstzulässige Zahl der Wohnbauten in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) in festgelegten Reinen Wohngebieten ist ein Einhausmax. eine Wohnung zulässig.
- Achtung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser weilen Flächen zu versickern.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
 Grundstücksflächen, Spezialzonen und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise, Rasenröhren, Fugenfugen, versickerungsfähiger Pflaster und wasserabsaugenden Decken.
 Die Bauteileinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Baueinstellung sind baubedingte Beeinträchtigungen wie Bodenverdrängung, Fahrspuren, Fernrohrabnahmen, Bauschutt und Müllabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. vorverwertet zuzuführen.
- Bei den Erdarbeiten anfallende, unverlastete Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und stromempfindlichen (z. B. Fledermäusen) sind die Baustellengrenzen im Tageslichtbereich zu beschränken.**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 80 LbauVO)**
 6.1 Einfriedungen dürfen nur als bepflanzte, unverputzte Feldsteinmauern oder Hecken aus Hölzern oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Zuckhöhe.
 Oberirdische Gas- und Oberflächennetze sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleehülle, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Dachbegrenzung versehen ist. Die Dachziegel der Hängendebehälter sind nur als Satteldächer, Zeltmächer, Walmdächer oder Freier auskragende Dächer zulässig. Dachbegrenzungen sind Ziegelschindeln auf Dachbegrenzung.
 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ständige Anlagen sind anzulassen.
 6.2 Werbetafeln sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig, wenn sie nicht zugestanden.
 Wenn vorzuziehend oder fahrlässig gegen die geltenden Bauvorschriften verstößt, handelt es sich um § 81 LbauVO, Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

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, § 3 BauUV)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauUV)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Freizeitanlage in m als Höchstmaß

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (4 BauUV)

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

GFZ Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugestalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauUV)

n nur Hausgruppen zulässig

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

Fläche für Versorgungsanlagen

Hinweise

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bebauungsbedenken bekannt. Wie bei der Bearbeitung des Sachverhalts (Baugenehmigung oder Teile davon) entdeckt von den organisierten ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DStGVO dieses Interesse besteht, hat dies unverzüglich entgegenzuwirken. Anzeigefristen für die Erörterung der Arbeiten, den Grundlegungen, zuzufügen. Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie stellen die Anzeige unverzüglich mitzuteilen. Der Inhalt und die Form der Anzeige ist dem entsprechenden Zustand zu entsprechen. Nach dem Inhalt der Anzeige ist die schriftliche Anzeige spätestens nach einem Monat der Denkmalbehörde kann die Frist im Falle des Zurückkommens verlängert, wenn die Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 1 Abs. 1, 2, 3 DStGVO.

Das Plangebiet ist als nicht kampffähiglastbar. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Maßnahmen Monitoringaufnahmen aufhalten können. Aus diesem Grund sind Trafostellen mit entsprechenden durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampffähiglastfähige Gegenstände oder Materialien, die aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigen und Monitoringmaßnahmen zu beantragen. Notwendig ist die Polizei und die Baubehörde hinzuzuziehen.