

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Nutzungsschablonen

WA 1 I o	
GRZ 0,3	FH _{min} 6,50 FH _{max} 9,00
DN 22° - 45°	

WA 2 II o	
GRZ 0,25	FH _{min} 6,50 FH _{max} 9,00
I:DN 22° - 45° II:DN 0° - 22°	

WA 3 I o	
PD GRZ 0,3	FH 8,50
PD SD, WD, KWD DN 22° - 45°	

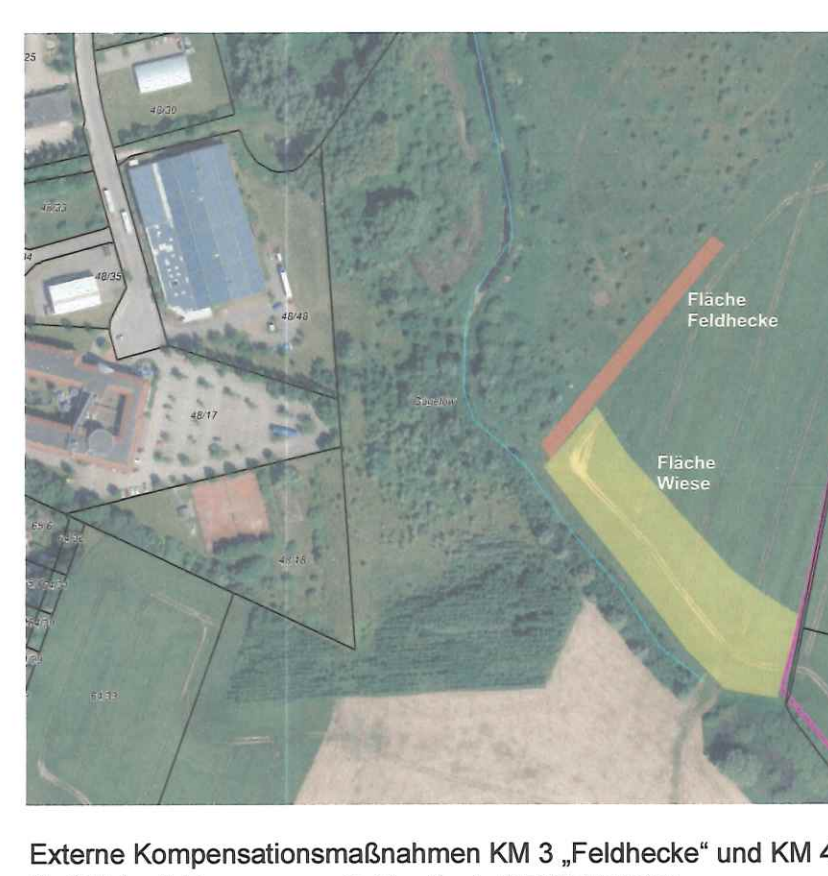
Planzeichnungserklärung

Es gilt die Planzeichnungserklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH_{min} Firsthöhe als Mindestmaß in m
FH_{max} Firsthöhe als Höchstmaß in m
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD, PD, FD Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Pult- und Flachdach
Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
o Straßenverkehrsf lächen
o Stra ß enbegrenzungslinie
Verkehrsfl ächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich
o Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Fl ächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
o Fl ächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
o Lösch- und Regenwasser, unterirdisch
o Schmutzwasserentsorgung
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
o Regenwasserleitung, unterirdisch



- ### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Geländeformen in m ü. NN
 - In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - Bemaßung in m
 - Straßenquerschnitt
 - Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 - Bäume künftig fortfallend
- ### Erklärung der Nutzungsschablonen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Parkanlage, öffentlich
 - Schutzbereich Friedhof, öffentlich
 - Straßenbegleitgrün, öffentlich
 - Feldhecke, privat
 - Heckenanpflanzung, privat
 - Pufferstreifen (Krautsaum), privat
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Schutzbleiben und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes - Biotop
 - Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BDZ
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Greweshöhen zu belastende Flächen
 - Streu-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Habichtskraut (Carpus betulus), Eisen- esche (Sorbus aucuparia), Vogeleiche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
 - Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. NN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Externe Kompensationsmaßnahmen KM 3 'Feldhecke' und KM 4 'Naturnahe Wiese' (Lufbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DE/M-V 2018)

Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3936), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom 29.01.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Wellendorf, im Nordosten vom Kirchgelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/1, 13/3, 17/1, 17/2, 25/4 und 25/5 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Proseken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2007 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V) in der Neufassung vom 15. Okt. 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauangelegenheitenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

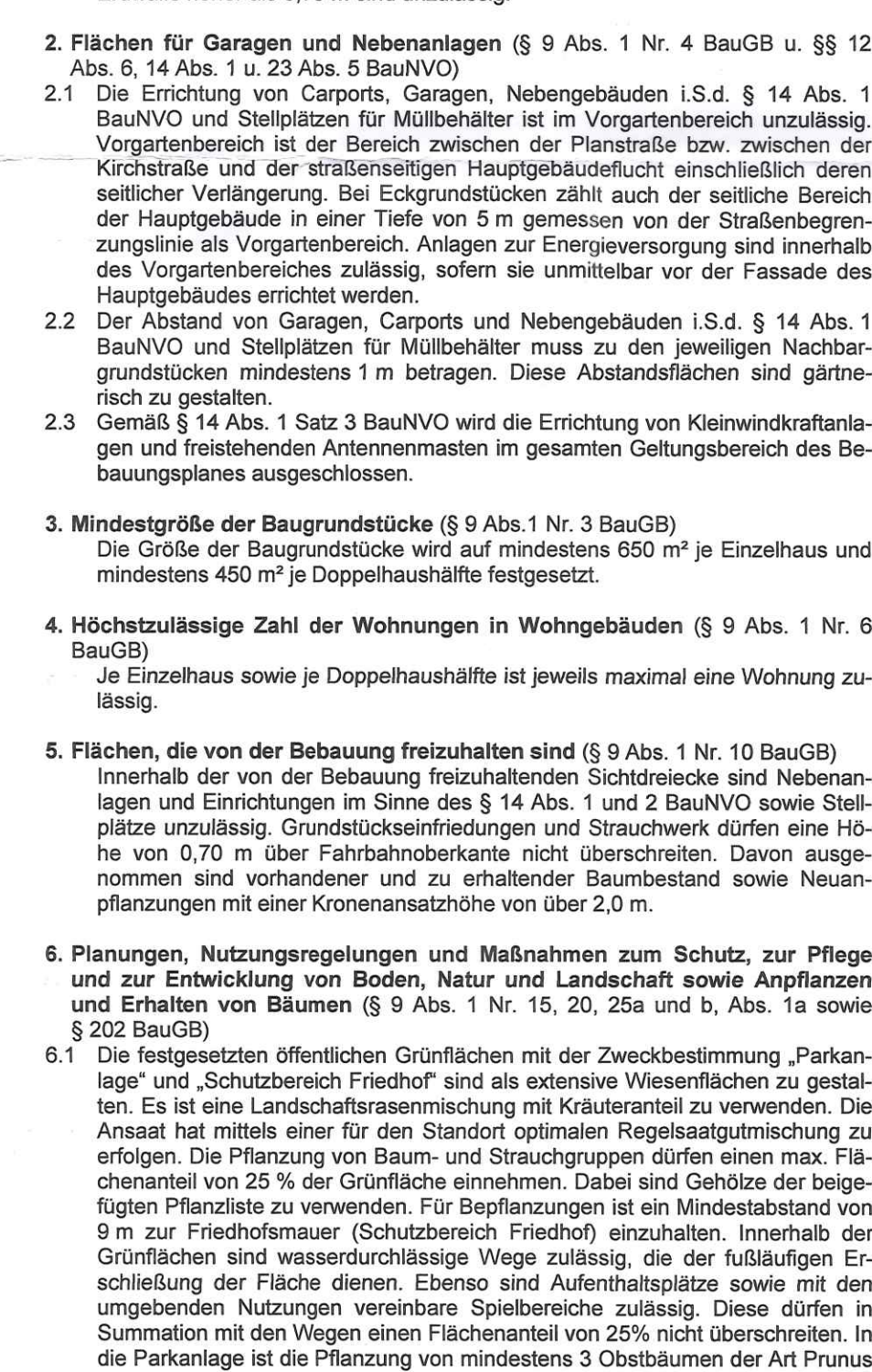
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 6, 4, 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe nicht ständige Gewerbetreibende, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Höhe der obersten Oberkante des Erdgeschosses.
1.3 Die vorhandenen Gebäudeteile dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.

- 2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 5, 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauNVO)
2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße bzw. zwischen der Kirchenstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront einschließlich deren seitlicher Verlängerung. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßengrenzungslinie als Vorgartenbereich. Anlagen zur Energieerzeugung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden.
2.2 Der Abstand von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter muss zu den jeweiligen Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
2.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleintieranlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- 3. Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 650 m² je Einzelhaus und mindestens 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichteckdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhalten von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)
6.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Schutzbereich Friedhof" sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuterteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatmischung zu erfolgen. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen dürfen einen max. Flächenanteil von 25 % der Grünfläche einnehmen. Dabei sind Gehölze der beigefügten Planzliste zu verwenden. Für Bepflanzung ist ein Mindestabstand von 9 m zur Friedhofsmauer (Schutzbereich Friedhof) einzuhalten. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der vollständigen Erschließung der Fläche dienen. Ebenso sind Aufenthaltsplätze sowie mit den umgebenden Nutzungen vereinbare Sitzbänke zulässig. Diese dürfen in Summation mit den Wegen einen Flächenanteil von 25% nicht überschreiten. In die Parkanlage ist die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen der Art Prunus avium (Vogeleiche) und Planzqualität 3xv, SU 12-14 cm zu integrieren.
6.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Heckenpflanzung" ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Oberhälften anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Planzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind in den versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen.
6.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pufferstreifen (Krautsaum)", zwischen der gesetzlich geschützten Hecke und den privaten Wohnbauflächen, ist ein 2,0 m breiter Streifen naturnah zu belassen. Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einmal jährlich ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Fläche ist gegenüber den privaten Hausgartengrundstücken durch einen Windschutzzaun abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung jeglicher Nebenanlagen sowie die Errichtung von Kompost- oder Holzgerätpätzen unzulässig. Darüber hinaus ist jeglicher Eintrag von Gartenabfällen (Gras- und Baumschnitt, Laubabfälle u.) unzulässig.
6.4 Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von ca. 30 m Hochstämme der Art Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Weißbuche) der Planzqualität 3xv, SU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße B sind in einem Abstand von ca. 25 m Hochstämme der Art Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) der Planzqualität 3xv, SU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Fläche sind mindestens ein Hochstamm der Art Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Baumbeläuben ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.
6.5 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzend und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbaum: Hochstamm; 3xv, SU 12-14 cm.
6.6 Die unter Punkt 6.1 bis 6.5 festgesetzten Maßnahmen werden der Gemeinde Gägelow zugewandt.
6.7 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind als Landschaftsrasenfläche mit Kräuterteil zu gestalten. Die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen ist zulässig. Innerhalb der Sichteckdreiecke im Kreuzungsbereich ist eine max. Wachshöhe von 0,7 m bzw. eine Kronenansatzhöhe von über 2 m zulässig. Je Fläche ist mindestens ein Hochstamm der Art Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.8 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baummaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflagearbeiten sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.6.9 Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 9-jährige Entwicklungsfrist. Die festgesetzten Gehölzflächen (Heckenpflanzungen) sind gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungsfrist von drei Jahren mit einem Schutzzaun einzufrieden.
6.10 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:
Planzliste
Hochstämmle, Mindestqualität 3xv verpflanzt (ov), Stammmumfang (SU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:
Stein-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Habichtskraut (Carpus betulus), Eisen- esche (Sorbus aucuparia), Vogeleiche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Straucher, Mindestqualität 125/150 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenrose (Lonicera xylosteum), Rot-Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus).6.11 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenplaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
6.12 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand als Gebilde in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachguben und Zwerchgebäl mit einer Dachneigung über 45° sind unzulässig. Guben mit Wal- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Wal- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelguben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgube darf max. 40 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein, mehrere Guben dürfen insgesamt maximal 80 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen.



- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortsgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flach- und Pultdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.
- 7.4 Fassaden sind hellfarbige Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerhalb sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfasaden sind nur als Glattputz und wie Holz- und Klinkerfassaden nur in weichen, naturbelassenen, rotbraunen oder braunen Farben sowie in gebrochenen Be- tonen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Eine Verschle- dung von Fassadenmaterial ist unzulässig. Sichtbare Rollläden sind unzulässig.
- 7.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in der Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassenbereichs sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Geeignete Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Flachdächern ebenfalls unzulässig.
- 7.6 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 vortäuschen, ist unzulässig.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Wasserleitungen ist nicht zulässig.
- 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müll- behältern sind mit einer Biotdecke, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Um- kleidung oder Rankgeräten zu versehen.
- 7.9 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubbühche aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubbühchen aus heimischen standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedun- gen der öffentlichen Straßen gilt die maximale zulässige Höhe von 1,20 m. Zyprissengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 7.10 Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Lei- tung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbau, wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.11 Wer vorstehend oder fahrlässig gegen dieser nach § 98 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geschätzt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunst- denkmale betroffen.

Innehalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal (der Kategorie BD2) bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Führung und Dokumentation die- ses Bodendenkmals sicherzustellen wird. Alle durch dieses Bodendenkmal anfallen- den Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bo- dendenkmal ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zuzuerhebenden Genehmigungen sind an die Er- haltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Findet und Funde sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landes- amtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verant- wortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentü- ser sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erfüllt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmeck- lenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen anderer Altstän- denunternehmen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt- e schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unartificialer Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) ange- troffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsendung des belasteten Bodenaushubs ver- pflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Bau- grunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Unter- grund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung die- ser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersu- chungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampftreibend bekannt. Es ist jedoch nicht auszu- schließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen auf dem Plangebiet anzuzeigen. Aus die- sem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorrichtung durchzuführen. Sol- len bei diesen Arbeiten kampftreibende Gegenstände oder Munition aufgefun- den werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der umlie- genden Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegleitsdienst zu be- nachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hin- zuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumst des Amtes Greweshöhen-Land, Rathausplatz 1, 23396 Greweshöhen, während der Öffnungs- zeiten eingesehen werden.

Die gemäß § 20 NatSchG M-V geschützten Feldgehölze an der südwestlichen Plangebietgrenze sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen er- heblich oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Innehalb des Flurstücks 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow ist auf einer Flä- che von 1.300 m² eine 10 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Planzliste "Straucher" in den angegebenen Prozentanteilen anzulegen und dau- erhaft zu erhalten. Die Straucher sind in artenreichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Zum Acker hin ist ein 5 m breiter Brache- saum zu belassen, der einmal jährlich zu mähen ist. Zum Schutz vor Verbleib ist die Feldhecke mit einem Windschutzzaun einzufrieden. Die erforderliche Entwick- lungsbefreiung beträgt drei Jahre.

Planzliste - Straucher
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität Zsv, 80-100):
Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65%
Schlehe (Prunus spinosa) 10%
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10%
Hunds-Rose (Rosa canina) 5%
Pfläulenhecken (Eucyonium europaea) 5%
Feld-Ahorn (Carpinus betulus) 5%

Innehalb des Flurstücks 64/25, Flur 1 in der Gemarkung Gägelow ist eine naturnahe Wiese von 7.360 m² anzulegen und extensiv zu pflegen. Es ist 1 bis 2 Mal pro Jahr eine Mahd nach Abläufen der bestandsbildenden Arten vorzunehmen. Es hat eine Einsaat mit einer standortgerechten Regelsaatmischung für artenreiches Extensivgrünland ohne Lolium perenne zu erfolgen. Die Pflege ist langfristig zu sichern.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der zentralen Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Regenwasserleitungen Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmepumpe).

Übersichtsplan
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2014

GEMEINDE GÄGELOW
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"
begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Wellendorf, im Nordosten vom Kirchgelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 9/4 (teilw.), 13/1, 13/3, 17/1, 17/2, 25/4 und 25/5 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Proseken

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Alter Hörsingdamm 17b • 23166 Wismar
Tel. 03841 47040-0 • info@pbb-hufmann.de

Verfahrensvermerk

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2013. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 30.05.2014 erfolgt.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPZG) mit dem Schreiben vom 28.05.2014 beteiligt worden.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 18.06.2014 bis zum 17.07.2014 während der Dienstanstunden im Baumst des Amtes Greweshöhen-Land durchgeführt worden. Die behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2014 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(4) Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(5) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, 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 25.07.2017 bis zum 25.08.2017 während der Dienstanstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Auslegungsbüro im Internet unter <https://www.greweshoehn.eu/politik/foerliche-auslegung/> verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.07.2017 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und im Internet unter <https://www.greweshoehn.eu/politik/foerliche-auslegung/> bekanntgemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltverträglichen Informationen zur Verfügung stehen, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 30.06.2019 wird als richtig dargestellt beschreiben. Flächlich der lichterthetischen Darstellung des Bestandes entspricht die Veranschaulichung der Flurstücke im Plan. Die rechtsverbindliche Flurstückskarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 20.03.2019 (Siegel)

(8) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anzeigen der Öffentlich- keit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 29.01.2019 gebilligt. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 29.01.2019 bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(9) Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.01.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.01.2019 gebilligt.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeich- nung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 03.04.2019 ausgefertigt.

Gägelow, den 03.04.2019 (Siegel)

(11) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstanstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 06.06.2019 in der Ostseezeitung be- kanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfaschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hin- gewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 ist am 06.06.2019 in Kraft getreten.

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow, den 08.04.2020 (Siegel)

Gägelow,