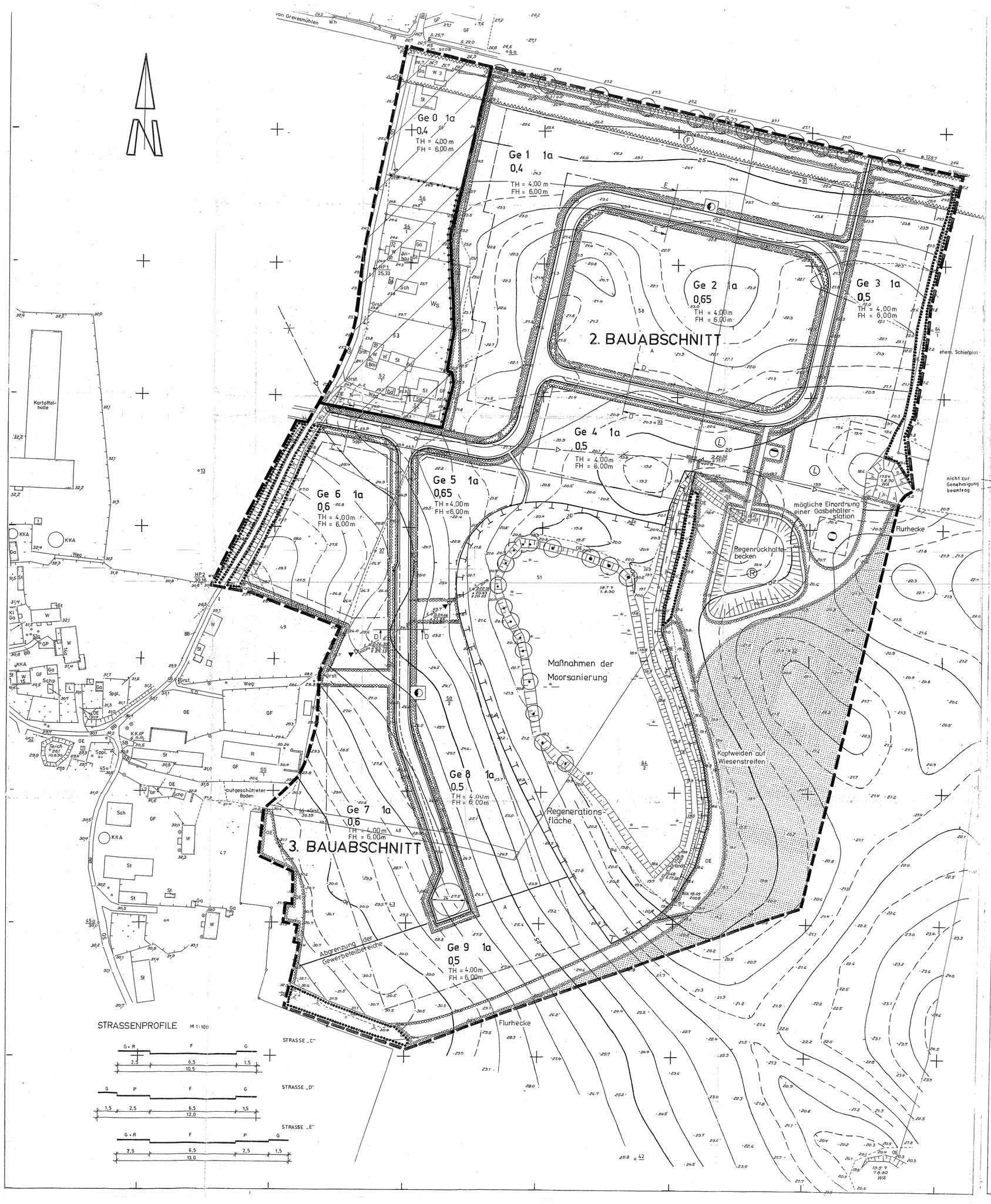

TEIL B - Text

Gägelow - Bebauungsplan 2 - Gewerbegebiet

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung des Gewerbegebietes

1.1. Fassaden - Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 20 m überschreiten, sind mittels vertikal durchlaufender Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

1.2. Einfriedungen - Einfriedungen (Holzzäune) innerhalb der festgesetzten Gewerbebetriebe sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche, zulässig. Ausnahmsweise können durch die Genehmigungsbehörde Einfriedungen von über 1,00 m bis zu 2,00 m zugelassen werden, wenn nachweislich hohe Sicherheitsrisiken des Betriebes dies erforderlich machen und die gewählten Einfriedungen nicht zu einer unverträglichen negativen Beeinträchtigung der Gestaltung des Baugebietes führen.

1.3. Werbung - Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedürfen einer besonderen Genehmigung.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie die Gestaltung mit Tageslicht- und Reflexfarben sind unzulässig.
Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,2/2,0 m nicht überschreiten.

1.4. Orientierungstafeln - Um innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (Bauabschnitte 1,2,3) eine geordnete Verkehrsführung zu ermöglichen, ist mit dem Verkehrsamt der Kreisverwaltung eine verkehrliche Leitplanung innerhalb des Gewerbegebietes abzustimmen. An geeigneten Standorten sind übersichtliche Orientierungstafeln aufzustellen.

1.5. Einfahrten - Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.
Die Einfahrten benachbarter Grundstücke sind möglichst zu verbinden, um die Stellplatzflächen nicht unnötig zu zersplittern.

1.6. Vorgärten - Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Vorgartenbereich - ist als Grünfläche mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.
Innerhalb dieses Bereiches ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

1.7. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Einzelbäume innerhalb dieser Fläche müssen eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,5 m haben.

2. Festsetzungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke

2.2. Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind.

2.3. Auf dem Gewerbegebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Bekleidung und Haushaltsartikel auszuschließen, sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsraumfläche von max. 700 m² und in dem mit Ge 3 bezeichneten Gebiet 1 x 1.100 m² zulässig.

2.4. Auszuschließen sind auf dem Gewerbegebiet auch geruchsbelästigende Betriebe und solche im Sinne des § 2 der 4. VO zum Bundesimmissionsschutzgesetz (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV von 24. Juli 1985).

2.5. Im Gewerbegebiet darf gemäß § 1 (4) 2 der BauNVO der flächenbezogene Schalleistungspegel tags 60 dB(A)/m² Grundstücksfläche und nachts 45 dB(A)/m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
In Kleinsiedlungsgebiet, in dem vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, darf der flächenbezogene Schalleistungspegel entsprechend der TA Lärm tags 55 dB(A)/m² Grundstücksfläche und nachts 40 dB(A)/m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

2.6. In den Gewerbeteilbereichen (GeNr) sollten bestimmte Grundstücksgrößen nicht überschritten werden, um dem bewegten Gelände bei seiner späteren Bebauung gerecht zu werden.
Verschläge für die Wahl der Grundstücksgrößen in den Gewerbeteilbereichen:
- Ge 5 - Grundstücke nicht größer als 1500 m²,
- Ge 8 - Grundstücke nicht größer als 2000 m²,
- Ge 9 - Grundstücke maximal 2000 - 3000 m²,
- Ge 1, Ge 2, Ge 3 - Grundstücke nicht größer als 3000 m²,
- Ge 7 - Grundstückemit einer Größe von ca. 2000 m²
- Ge 6 - Grundstücknicht größer als 4000 m²
- Ge 2 - Grundstückemit einer maximalen Fläche von ca. 5000 m²

3. Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

3.1. Die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sind für die einzelnen Gewerbeteilbereiche im Verlauf der weiteren Bearbeitung zu präzisieren, da während der Bearbeitungszeit noch keine Informationen über mögliche Gewerbetreibende vorlagen.

3.2. Im gesamten Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig.

3.3. Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen.

3.4. Für die Geschoßhöhe wird maximal 3,50 m zugrundegelegt.

3.5. Die zulässige Traufhöhe für die eingeschossig zu bebauenden Baubschnitte 2 und 3 darf max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 6,00 m über den anstehenden Gelände betragen.

3.6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
Baulängen von mehr als 50.0 m sind genehmigungsbedürftig.

4. Festsetzungen zu den Grünflächen

4.1. Innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes 2 Gägelow sind die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straßenbegrenzung mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Diese ca. 5 m breiten "Vorgärten" sind mit halbhohen (bis 2,0 m) überwiegend einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
An wichtigen Sichtflächen ist durch Heckenschnitt oder Wahl niedriger Arten eine Höhe von nur 0,7 m zulässig. In den Strauchflächen sind in einem Abstand von 12,0 m hochstämmige Laubbäume in den Arten Mehlbeere und Hainbuche mit einem Stammdurchmesser von mind. 6 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO zulässig.

4.2. Die Dachentwässerung hat getrennt von den Bodenversiegelungsflächen vorrangig in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen.

4.3. Der Gehölzbestand beiderseits des Hohlweges der alten Dorfstraße ist zu erhalten und zu pflegen, die Strauchgruppen weiter nördlich zur F 105 sind zu erhalten und zu ergänzen.

4.4. Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist östlich der als Klärteich genutzten Moorsenke naturnah zu gestalten und in das Gelände einzufügen. Rückhaltebecken und Klärteich müssen getrennte Wasserzuführung besitzen.

4.5. Das südwestlich von Gägelow gelegene als Klärteich genutzte Moor ist nach Anschluß der Ortslage an das zentrale Entsorgungssystem zu sanieren. Das Moor ist mit einem mind. 30 m breiten Puffergrünstreifen zu angrenzenden Nutzungen zu umgeben.

4.6. Der Pflanzstreifen zur F 105 setzt sich aus freiwachsenden, über 2 m hoch werdenden einheimischen Sträuchern auf 10 m Breite zusammen. Der gesamte Abstandsstreifen (20 m breit) wird als flacher Wall modelliert (bis max. 0,5 m Höhe über Straßenniveau).

4.7. Die Eingriffsminimierungen 4.1. - 4.6. nach den § 9 (1) 25a und 25b BauGVO sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Beschädigte Teile sind standortgetreu wiederherzustellen.

4.8. Der ehemalige Schießplatz an der Stadtgrenze zu Wismar ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Gelände ist vor Ort auf Unbedenklichkeit zu überprüfen und nachfolgend durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege den Belangen des Naturschutzes zuzuordnen.

4.9. Das Heckenfragment an oberen westlichen Talhang des Proseken-Zierower Grabens ist nach Süden bis zum vorhandenen Hanggehölzstreifen parallel zum Bach zu verlängern. Die eingeschlossene Ackerfläche ist zu extensiven Weideland umzuwidmen.

4.10. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Beseitigung von Altlasten erfolgt die Berümung und Rekultiviserung der Müllkippe am Sternkrug.

4.11. Die Ausgleichsmaßnahmen unter 4.8. - 4.10. sind nach § 9 (1) 20 BauGB und § 8 (2) BNatSchG festgesetzte Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Sie sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten.

Maßnahmetermine (verantwortlich: G = Gemeinde, B = Betreiber)

zu 4.1. - sofort nach Vergabe der erschlossenen Gewerbeparzellen (B)
4.3. - ab sofort durchzuführen (G)
4.4. - unmittelbar nach Fertigstellung RRB u. Einlaufbauwerk (G/B)
4.5. - nach 4.4. und Abtrennung der SW-Einleitung (G)
4.6. - Die 4.1. (B/Straßenaufsicht)
4.8. - mit sofortiger Wirkung (G)
4.9. - sofort nach der Feldbeerntung 1991 (G)
4.10. - bis 31.12.1992 (G)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE N
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr.1 BauZVO §16 Bau NVO
GENr.	Gewerbegebiet (gem. § 8 Bau NVO)	
WS	Kleinsiedlungsgebiet (gem. § 2 Bau NVO)	
(1,0)	Geschoßflächenzahl 0,5 Grundflächenzahl	
FH = 4,00m	Firsthöhe (10,00m über anstehende Geländeoberfläche)	
TH = 6,00m	Traufhöhe (8,00m über anstehende Geländeoberfläche)	
1	Zahl der Vollgeschosse (als Höhengrenze)	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) Nr.2 BauZVO §§ 22 u.23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN, DIE VON BEBÄUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) Nr.24 BauZVO
S	von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)	
(S)	Sichtflächen	
(F)	Schutzabstände zur Fernverkehrsstraße 25m	
(L)	Lagerfläche	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr.11 BauZVO
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
F	Fahrbahn	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
G/R	Gehweg / Radweg	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauZVO
	Elektrizität (Trafo-Station)	
	Gas (Gasbehälterstation)	
	Abwasser (Abwasserpumpwerk)	
	FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 (1) Nr.16 BauZVO
R	Regenwasserrückhaltebecken	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDS. HAFT,	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauZVO
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Sträucher und sonstigen Bepflangen sowie den Gewässern Anpflanzen / Erhalten	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 (1) Nr.18 BauZVO
	Flächen für die Landwirtschaft	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 DER GEMEINDE GAGELOW	§ 9 (7) BauZVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
23/2	Flurstücksbezeichnungen	
27.3	Höhenpunkte	
	Böschungen	
50	Bemaßung	
	vorhande bauliche Anlagen	
	Regenwasserleitung	
	Mischwasserleitung	

von der Genehmigung ausgenommener Planbereich, gem. Antrag

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vor 1990 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.91 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, Gägelow für den oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B,C) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.6.90... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat durch Aushang ..... am 20.12.90 erfolgt.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB hat am 6.11.90 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B,C)wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.90 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers erteilt.

Mit der Verfügung vom 7.7.92 ..... wurde erklärt, daß
- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird,
- geltend gemachte Rechtsverstöße behoben worden sind.

Az.: II 640-512.113-01.10.09

Gägelow, den 30.7.92 ..... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 8.11.90 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B,C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10. bis zum 26.11.90 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15.10.90 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gägelow, den 30.1.92 ..... Bürgermeister

Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B,C)wird hiermit ausgefertigt.

Gägelow, den 6.10.92 ..... Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 6.11.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich des Lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, 6.11.92 .....

Die Durchführung des Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan 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, sind am 22.2.92 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 20.2.92 in Kraft getreten.

Gägelow, den 25.2.92 ..... Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 2

Maßstab 1:1000

für das Gewerbegebiet Gägelow (2. und 3. BA), begrenzt durch die Bundesstraße 105 im Norden, den ehemaligen Schießplatz im Osten, das als Oxydationsteichanlage genutzte Moorgebiet und Ackerflächen im Süden und die Geltungsbereichsgrenze des Gewerbegebietes 1 und die Bebauung an der alten Dorfstraße im Westen