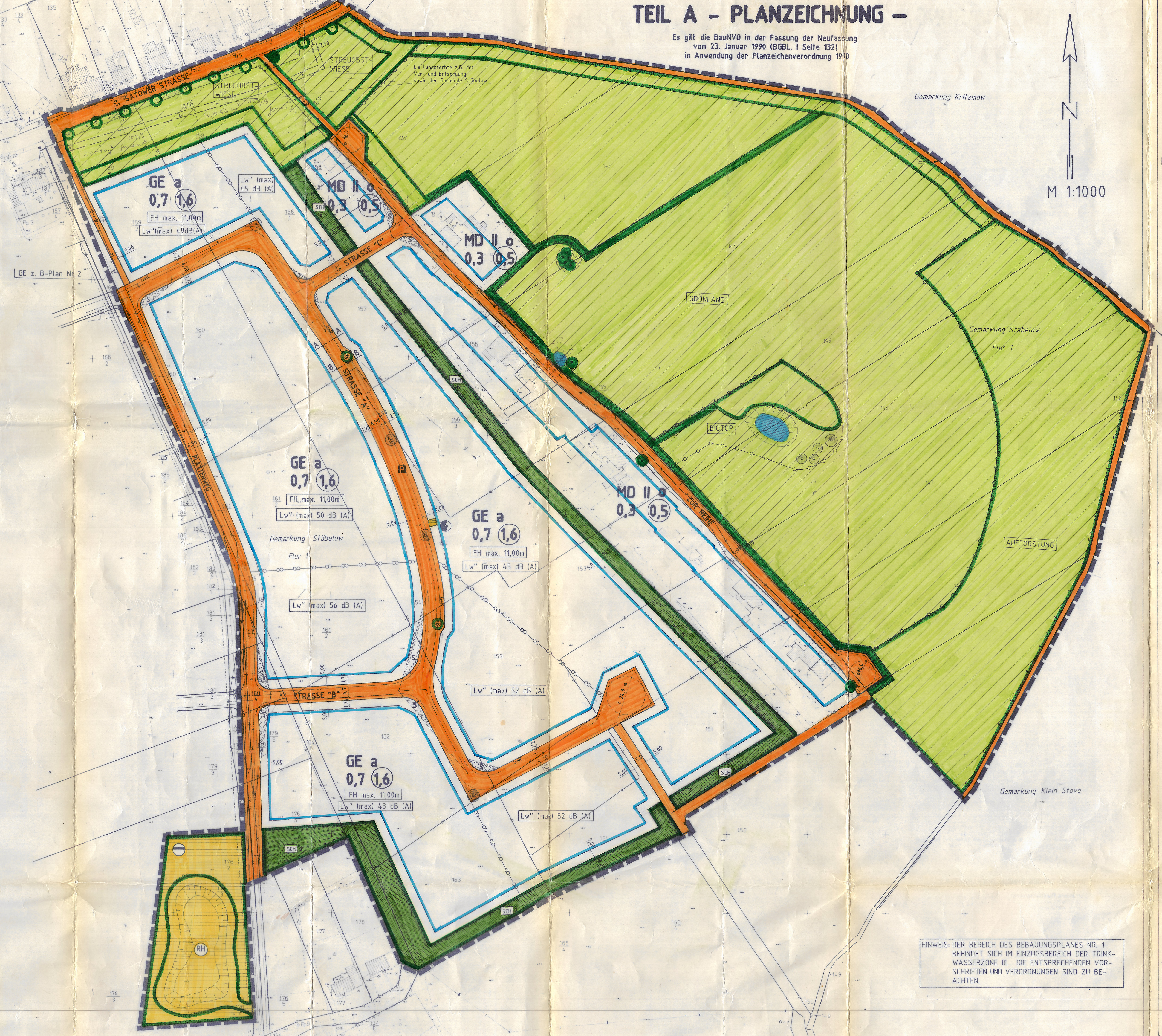
TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neufassung
vom 23. Januar 1990 (BGBL. I Seite 132)
in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



STRASSENPROFILE M 1:100

SATOWER STRASSE
G+R 2,75 | F 6,50 | G 1,75 | 11,00

ZUR REIHE
G 1,75 | F (ÜBERFAHRBAR) 4,75 | R 0,50 | 7,00

PLATTENWEG - SCHNITT A
G 1,75 | F 6,50 | G 1,75 | 10,00

STRASSE "A" - SCHNITT A
G 1,75 | F 6,50 | G+R 2,75 | 11,00

STRASSE "A" - SCHNITT B
G 1,75 | F 6,50 | P 2,50 | G+R 2,75 | 13,50

STRASSE "B"
G 1,75 | F 6,50 | G 1,75 | 10,00

STRASSE "C"
G 1,75 | F 5,50 | G 1,75 | 9,00

G+R = Geh- und Radweg
G = Gehweg
F = Fahrbahn
R = Randstreifen
P = Parkstreifen
SG = Straßenbegleitgrün

HINWEIS: DER BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 BEFINDET SICH IM EINZUGSBEREICH DER TRINKWASSERZONE III. DIE ENTSPRECHENDEN VORSCHRIFTEN UND VERORDNUNGEN SIND ZU BEACHTEN.

Hersteller
VEB
Geodäsie und Kartographie Schwerin
Produktionsbereich 52
Hergestellt nach TGL 26711/01/02/03 (Ausgabe 4.80)
Grundtyp Spezialtyp nach TGL 26711/ (Ausgabe)
Bezugssystem gemessen im Juni 1988
Lage geprüft Sept 1989
Höhe ergänzt durch GEOPLAN
Rostock den 12.5.1989
Ortslage Stäbelow
Kreis Rostock
Gemeinde Stäbelow
Auftr.-Nr. 1476.81.006
1:1000

Liegenschaftsgrenzen dienen zur Übersicht
Eintragung der Liegenschaftsgrenzen:
GEOPLAN
Ing.-Vermessungsgesellschaft m. b. H.
R.-Niemöller-Straße 43
2540 Rostock 40

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
MD	Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)	
GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)	
0,7	Grundflächenzahl	
(1,6)	Geschoßflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
FH max. 11,00m	Firsthöhe (als Höchstgrenze)	
Lw"(max) 50 dB (A)	Gliederung der Baugebiete nach Art der baulichen Nutzung (Begrenzung zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel nachts in dB (A))	§ 1 (4) BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
S / A	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (S = Sichtfläche, A = Anbauverbotszone)	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentliche Parkflächen	
	Straßenbegleitgrün	
G + R	Geh- und Radweg	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN / ENTSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) 12+14 BauGB
	Elektrizität	
RH	Regenrückhaltebecken	
	Abwasser	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
SCH / ö	Schutzabpflanzung / öffentliche Grünfläche	
	DIE WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
L	Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNGEN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen und deren Erhaltung	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume / Erhaltungsgbot für Einzelbäume	
	GRENZE DES RÄULICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE STÄBELOW	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (unterschiedliche Nutzung innerhalb der Ausgleichsflächen)	§ 16 (5) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher max. Schalleistungspegel (gem. 9 (1) 24 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (gem. § 9 (1) 24 BauGB)	
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG	§ 9 (1) 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereiche (z.B. III) in Verbindung mit Ziffer (Teil B - Text)	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
161/2	Flurstücksbezeichnungen	
51.3	Höhenpunkte	
	Sichtfläche	
5,00	Bemaßung	
	Graben	
	künftig entfallende Hauptleitungen (Elektrizität)	
	beispielhafte Anpflanzung von Einzelbäumen	

TEIL B - TEXT -

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG § 83 BO

1.1 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Straßen A, B, C, des "Plattenweges" und der Straße "Zur Reihe") und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.2 WERBUNG

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Traufhöhe zulässig. Die Oberkante von beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern darf eine Höhe von 5,00m über Gelände nicht überschreiten.

1.3 EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche = P) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Ergänzung gemäß Genehmigungsverfügung:

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) 1+2 BauGB

2.7 Um den dringlichen Bedarf an Baugrundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes im Verflechtungsbereich der Stadt Rostock decken zu können, wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

TEIL B - TEXT - FORTSETZUNG

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) 1+2 BauGB

2.1 Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:
a) bei Fassadenbegrünung um 0,1, wenn mindestens 60 % der Außenflächen begrünt werden.
b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

2.2 Die max. zulässige Firsthöhe innerhalb des Gewerbegebietes wird mit 11,00m über Straßenkrone unmittelbar vor dem entsprechenden Gebäude festgesetzt.

2.3 Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

2.4 Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes ist gem. § 1 Abs. 5+6 BauNVO die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2.5 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00m sind zulässig.

2.6 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

2.7 siehe Ergänzung gem. Genehmigungsverfügung

3. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN § 9 (1) 24 BauGB

3.1 Zum Schutz der Bebauung in dem Dorfgebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Lärm aus dem festgesetzten Gewerbegebiet wird festgesetzt, daß die Emission (Schalleistungspegel) in der Nachtzeit entsprechend den in der Planzeichnung (Teil -A-) festgesetzten Teilflächen zu begrenzen sind. (§ 1 (4) 1 Ziffer 2 BauNVO)

3.2 Zum Schutz gegen Gewerbelärm werden für die gem. § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III festgesetzt.

4. ANPFLANZ UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE § 9 (1) 25a und 25b BauGB sowie § 9 (1) 20 BauGB

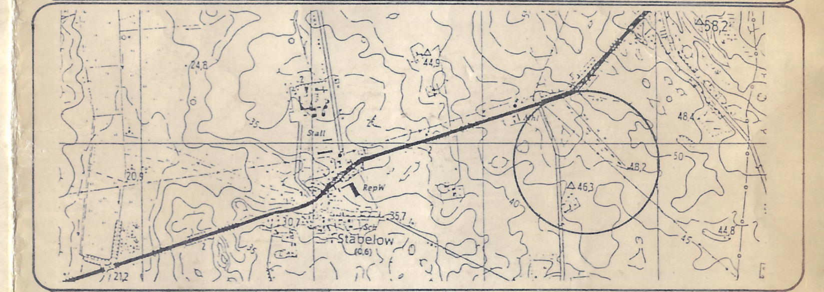
4.1 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind:
a) bei 5,00m breiten Festsetzungen, Heckenanpflanzungen in den Arten der Eichen-Hainbuchen-Heckengesellschaft,
b) die übrigen Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzreihe der Eichen-Hainbuchenwaldgesellschaft zu bepflanzen.

4.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind als Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 18cm (gemessen in 1,30m Höhe) zu pflanzen.

4.3 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b dauernd zu erhalten.

4.4 Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft -Streuobstwiese- wird festgesetzt, daß einheimische Obstsorten zu pflanzen sind. Die Pflanzdichte muß einem Besatz von 80 Bäumen pro Hektar entsprechen.
Die Fläche ist durch zweifache Mahd bei gleichzeitigem Abtransport des Schnittgutes zu pflegen.
Es wird festgesetzt, daß die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli, und die zweite Mahd nicht vor dem 15. Oktober durchzuführen ist.

4.5 Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft -Grünland- ist extensive Weidewirtschaft mit maximal 6 Großvieheinheiten pro ha zulässig. Ansonsten wird festgesetzt, daß diese Fläche durch zweifache Mahd bei gleichzeitigem Abtransport des Schnittgutes zu pflegen ist.
(Termine wie Textziffer 4.4)



Aufgestellt am: 20.02.1991
Geändert am: 19.08.1991
(Stand) 20.01.1992
02.04.1992
09.07.1992

Lübeck, den 24. Aug. 1992
Planverfasser

Geändert gemäß Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 01.12.92
(Aktenzeichen II 650b-512.113-01.08.39 (1))

SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW
über den Bebauungsplan Nr. 1

Gebiet: "Snurrerkehrum"
Bereich zwischen "Satower Straße" im Norden, der Straße "Zur Reihe" im Osten, der Gemeindegrenze zu "Kritzmow" im Süden sowie der Straße "Plattenweg" im Westen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das oben genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 08.04.1991 erfolgt.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.04.91 durchgeführt worden. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.07.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.07.92 gebilligt.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stäbelow, den
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.12.1992 Az: II 650b-512.113-01.08.39(1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22.04.91/20.01.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.
Stäbelow, den
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.09. bis zum 24.10.91 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.09.91 in Stäbelow durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Erneute öffentl. Auslegung vom 27.04.92 - 22.05.92, Bekanntmachung vom 08.04.92 durch Aushang
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stäbelow, den 25.08.92
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 8/92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1:3860 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 13. 08. 92
Leiter des Katasteramtes

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 25.8.93 ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.8.93 in Kraft getreten.
Stäbelow, den 26.08.93
Bürgermeister

GEMEINDE STÄBELOW BEBAUUNGSPLAN NR. 1

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 12a - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 87987-0

PLANSTAND:
SATZUNG
4. Ausfertigung