

## TEIL A - PLANZEICHNUNG -

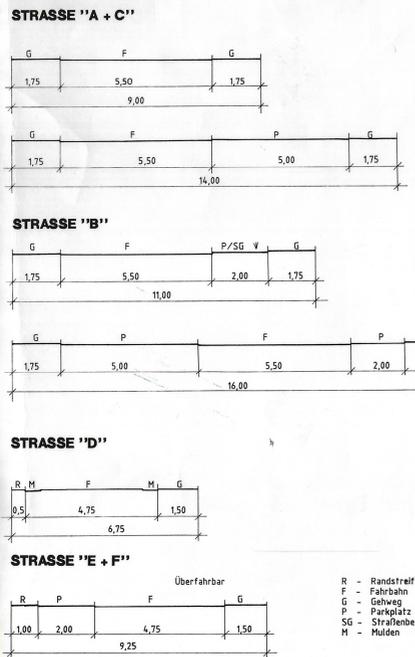
Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990



M 1 : 1000

VERMESSUNGSBÜRO HANSCHE & BERNAU	
Objekt	Gemeinde Stäbellow, B-Bereich 4, 5
Blatt	1:1000 Blatt 1
Auftraggeber	0584, 537, 36
Ausfertigung	1. Januar 1995
Lage	L3
Beschreibung	Freigelegte Fläche
Höhe	127,93
Lage	127,93
Inhaltsverzeichnis	Verfahrensverlauf

## STRASSENPROFILE M 1 : 100



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
WR	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
0,4	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
0,6	Grundflächenzahl (z.B. 0,4)	
	Geschoßflächenzahl (z.B. 0,6)	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN	§ 9 (1) 2 BauGB
	offene Bauweise / abweichende Bauweise	
	Reihenhäuser	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Baulinie	
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigung	
	Strassenbegrenzungslinie	
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze)	
	Strassenbegleitgrün	
	Wanderweg	
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 (1) 14 BauGB
	Regenrückhaltebecken	
	Feuerwehr	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünflächen	
	öffentliche Parkanlagen	
	Spielplatz	
	Streuobstwiese	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
	Mit Gehrechten (G) zu belastende Flächen	
	Mit Geh-(G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BauGB
	Gemeinschaftsgaragen	
	Abstellflächen für Müllbehälter	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume / Erhaltungsgebot für Einzelbäume	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE STÄBELOW	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene bauliche Anlagen
	künftig entfallende bauliche Anlagen
	Bemessung in Metern
	vorhandene Einzelbäume
	Böschungen
	Arcade im Gebäude
	Maß der lichten Höhe
	mögliche Anordnung von Parkplätzen
	mögliche Anordnung von Gemeinschaftsgaragen
	Aufpflasterung (Schwellen)
	Höhenmaß über Normalnull
III. KENNZEICHNUNGEN § 9 (5) BauGB	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Sichtdreiecke
	Grundstücksbezeichnung

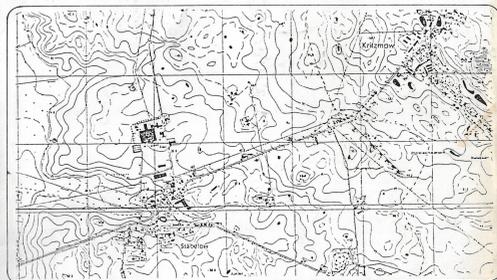
I. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 86 BauO-M-V	
1.1	Sockelhöhen Die Sockelhöhen werden mit max. 0,60 m über der mittleren Geländehöhe der überbaubaren Fläche festgesetzt.
1.2	Drempelhöhen Die Drempelhöhen werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 1,00 m festgesetzt.
1.3	Einfriedigungen Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind zwischen städtischen bzw. erschließungswegseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der straßen- bzw. erschließungswegseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenseite bzw. zugewandten Erschließungsregress, zulässig. Metallene und geschlossene Mauerwerke sind innerhalb der vorgenannten Bereiche als straßenzugewandte Einfriedigungen unzulässig.
1.4	Dachdeckungen Als Dachdeckung werden rote oder rotbraune sowie antrazitfarbige Dachpfannen oder Dachplatten, antrazitfarbige Schindeln oder rote Fiberschwammpfannen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen mit flachen oder flachgeneigten Dächern, Flächen für Solaranlagen, im Erdgeschöß angeordnete Wintergärten, sowie Dachbegrünungen. Giebelte Dachdeckungen sind unzulässig.
1.5	Dachformen und Dachneigungen Als Dachformen werden Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmächer mit einer Neigung von 30°-50° festgesetzt. Walne und Krüppelwalm dürfen eine Neigung von 65° nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von zulässigen Nebenanlagen dürfen auch flache oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung verwendet werden. Bei der Verwendung von "Gründächern" beträgt die festgesetzte Mindestneigung bei Hauptgebäuden 15°. Sie sind als Sattel- oder Walmächer zu errichten.
1.6	Fassadengestaltung Als Fassadengestaltung werden Sichtmauerwerk und Putzbauten festgesetzt. Putzbauten sind in den Farben weiß oder weißgelbschlimm bis hellgrau oder hellbeige festgesetzt. Gelbes Sichtmauerwerk ist unzulässig.
1.7	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) Bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 m, gemessen von der jeweiligen Straßeneinmündung zu den angrenzenden Gebäuden, in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen.

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
2.1	FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE DER BAUWEISE gemäß § 9 (1) 1 + 2 BauGB Innerhalb der nach § 3 BauNVO festgesetzten "Reinen Wohngebiete" -WR- sowie innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" -WA- wird bei einer Bebauung mit Einzelhäusern die Grundstückgröße mit mindestens 500 qm festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird die Grundstückgröße je Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte mit mindestens 300 qm festgesetzt.
2.2	Innerhalb der nach § 3 BauNVO festgesetzten "Reinen Wohngebiete" -WR- sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Betriebszweigs) sowie innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" -WA- die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
2.3	Innerhalb der nach § 6 BauNVO festgesetzten "Mischgebiete" -MI- sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
2.4	Innerhalb der nach § 9 (1) 2 BauGB festgesetzten "abweichenden Bauweise" -a- sind die Grenzabstände der "offenen Bauweise" anzuwenden. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
2.5	Bei der Errichtung zulässiger Doppelhäuser darf die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise gemäß § 31 Absatz 1 BauGB um 1/3 überschritten werden, wenn die Grundstückgröße für eine "Doppelhaus-Hälfte" weniger als 350 qm beträgt.

III. KENNZEICHNUNGEN § 9 (5) BauGB	
3.	ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 (1) 11 BauGB
3.1	Ein- und Ausfahrten Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) und festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer Breite von maximal 5,00 m unterbrochen werden.
4.	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gemäß § 9 (1) 21 BauGB
4.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrbahnen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärts zu erschließenden Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Stäbellow.
4.2	Gehrechte werden festgesetzt zu Gunsten der Allgemeinheit.
5.	ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE gemäß § 9 (1) 25a + 25b und § 9 (1) 20 BauGB
5.1	Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit der Bindung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sowie die Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
5.2	Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume, Sträucher (Strauchgruppen) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
5.3	Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als als Hochstämme (in den Arten Robinie (Aesculus hippocastanum) oder Winterlinde (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen. Sonstige, außerhalb der unter Absatz 1 genannten, Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm in den Arten Robinie (Aesculus hippocastanum) oder Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen.
5.4	Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind als Weißweiden (Salix alba) als Satzplätzen zu erhalten und bei Abgang in mindestens 1,20 m zu pflanzen und als Kopfweiden zu entwickeln.
5.5	Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Strauchgruppen entlang der Wasserflächen (Regenrückhaltebecken und offener Wasserlauf) sind als Eifeldahorn (Cornus petraea), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundrose (Rosa canina) zu pflanzen. Hierbei sind 3-jährige Pflanzen mit einer Mindestpflanzhöhe von 50 cm zu verwenden.
5.6	Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Planungsbereiches als Einfassung des festgesetzten Spielplatzes ist als 3-reihige Hecke mit Hainbuchen (Carpinus betulus) zu bepflanzen. Hierbei sind pro 100 m Hecke mindestens 4 Pflanzen als Heister 1x verpflanzt und einer Anpflanzhöhe von mindestens 100 cm zu pflanzen.
5.7	Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten weiteren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer festgesetzten Breite von 5,00 sind als 3-reihige Hecke zu errichten. Hierbei wird festgesetzt, daß pro qm eine Pflanze aus folgendem Artenspektrum zu verwenden ist: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus petraea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Erythronium europaeum), Roter Horteliesel (Cornus sanguinea) und Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
5.8	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 als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen sind. Die Pflanzzeit muß einem Besatz von 80 Bäumen pro Hektar entsprechen. Darüberhinaus wird festgesetzt, daß auf dieser Fläche eine Heilpflanzen mit 15 pro qm anzubringen ist. Hierbei ist die Regenbogenfarn (Adiantum) (Landschaftsbäume mit Kräutern) zu verwenden. Die Fläche ist durch zweifache Mähd zu pflegen. Es wird festgesetzt, daß die erste Mähd nicht vor dem 15. Juli, und die zweite Mähd nicht vor dem 15. Oktober durchzuführen ist. Das Schnittgut ist nach der Mähd abzutransportieren.
6.	SONSTIGE FESTSETZUNGEN Einfriedigungen und Anpflanzungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) eine Höhe von 0,70 über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten (§ 9 (5) BauGB).



## SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW über den Bebauungsplan Nr. 5

Baugebiet: "Dorfmitte"  
Bereich südlich der "Schulstraße", östlich angrenzend an den B-Plan Nr. 4 (Schulweg)

Angrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2393) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 1996 (BGBI. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V) vom 28. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27. April 1995 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.1994. Die endgültige Bekanntmachung des Bebauungsplans ist durch Aushang am 06.02.1995 erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgestellt am 24.07.1996  
Geändert am 28.10.1996  
Stand 19.03.1997

Lübeck, den 1. April 1997

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 30.03.1995 bis zum 30.10.1995 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 22.11.1995 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann, sind durch den Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Bewilligung auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Erhebung von Einspruchsverfahren (§§ 64, 240a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen. Die Einsprüche sind dem Satzungsplan in Krafttreten.

Der katastrale Bebauungsplan 05/95/226 wird als richtig dargestellt. Besondere Flächen, die Gegenstand der Darstellung sind, werden durch die Besondere Karte im Maßstab 1:2500 dargestellt. Die Besondere Karte ist als Beilage zum Satzungsplan in Krafttreten.

Rostock, den 15.07.1997

Stempel

Gemeinde Stäbellow  
Bebauungsplan Nr. 5

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN  
RAPSACKER 12A - 23856 LÜBECK  
TEL: 0451-87 9 87-0 - FAX: 0451-87 9 87-22

Planungsstand  
**SATZUNG**  
...Ausfertigung