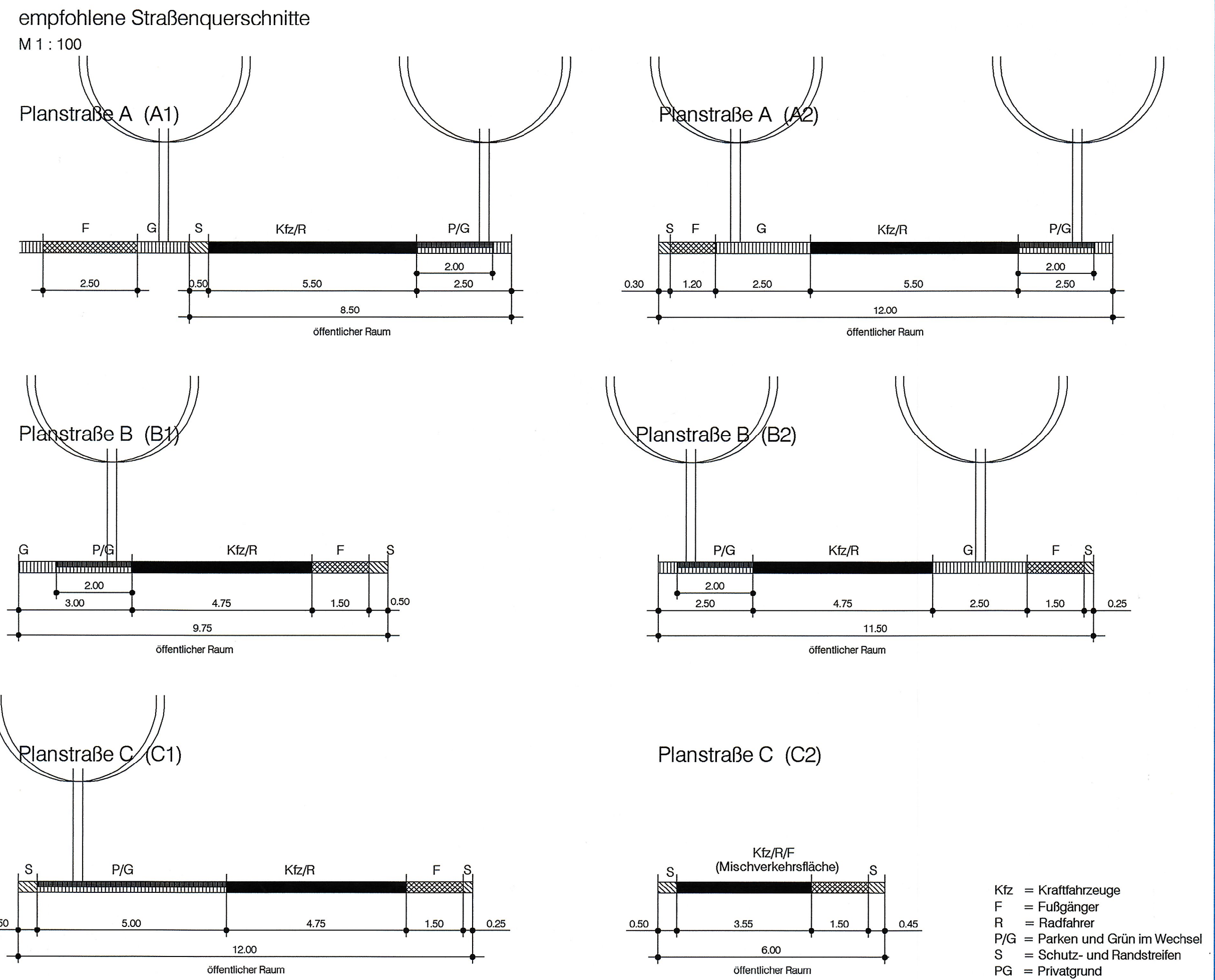


SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
Z = I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.3)
OK Oberkante als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P Öffentlicher Parkplatz
A Verkehrsberuhigter Bereich
V Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Wasser; hier: Löschwasserentnahmestelle ohne Standortbindung
Abwasser; hier: Regenrückhaltebecken (sh. TF 3.2),
AW-Pumpwerk ohne Standortbindung
Abfall; hier: Bereitstellungsplatz für Hausmüll (vgl. §§ 7 (4), 11 (8) Abfallsatzung DBF)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Parkanlage (sh. TF 3.5.)
naturnahe Parkanlage (sh. TF 3.4.)
Entwässerungsmulde (sh. TF 3.1.)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bezeichnung der Maßnahmen (sh. Teil B Nr. 3.1 ff)
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung bzw. der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (sh. Teil B Nr. 4.1)
auch: Abgrenzung der Art der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN
vorgesehene Straßenführung
Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Vorflut DN 600 - vorhanden
Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Eit 0,4 kV - vorhanden
Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Eit 0,4 kV - entfallend (unverb. Vormerkung)
Versorgungsanlage, hier: Schaltschrank - entfallend (unverb. Vormerkung)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 DSchG M-V)

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
1.1 Für die Wohngebiete (WA) sind die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO anzuwenden. Die nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.2 Für die Mischgebiete (MI) sind die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauNVO anzuwenden. In den Mischgebieten MI 2 - 3 sind im Abstand von mehr als 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A die nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten unzulässig (Wohngebäude).
1.3 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfäche im Anschlusspunkt an das jeweilige Grundstück (Festsetzung der Traufhöhe bzw. der Oberkante baul. Anlagen in Teil A).
1.4 Die Sockelhöhe von Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen wird mit höchstens 0,6m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) In den Baugebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig bis zu einer Baumasse von 15m² je Baugrundstück und in einem Abstand von mindestens 4 m zu den Verkehrsflächen bzw. den Flächen mit Fahrrechten. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
3.1 Das anfallende Regenwasser ist vom Regenrückhaltebecken in eine offene Mulde (Entwässerungsmulde) zu leiten. Diese ist mit Böschungserosionen von max. 1:4 und einem wechselnden Schlenprofil als temporäres Gewässer auszubilden und einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Eine sporadische Mahd maximal alle 2 Jahre ist zulässig. (Raute Nr. 3)
3.2 Die Bäume des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Höchsthöhe von 1,3 auszubilden. Die Lageordnung des Beckens kann nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen von der Lagefestsetzung in Teil A im Rahmen der öffentlichen Grünfläche naturnahe Parkanlage abweichen. Die Lage der Rohleitung DN 600 (Beton) des Vorfluturs 2LV4-R ist örtlich festzustellen und vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit zu schützen.
3.3 Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände - jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten - sind mit wasser-durchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. (Raute Nr. 2)
3.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage' sind Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Gesamtfläche mit 16 Bäumen und 387 Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen soll 30m² betragen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsflächen anzulegen. (Raute Nr. 1)
3.5 Die öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' ist mit 15 Bäumen der Arten gemäß Pflanzenliste in Baumgruppen zu bepflanzen und mit einer Rasenansaat anzulegen. (Raute Nr. 2)
3.7 Entlang des Nord- und Ostendes des Baugebietes MI 1 und des Ostendes des Baugebietes MI 3 ist eine 5-reihige freilebende Hecke mit einer Breite von 8 m aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 5)
3.8 Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 1 und 2 sind 3-reihige freilebende Hecken mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 6)
3.9 Im Bereich der Planstraßen A und B sind Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul' & 'Scarlett') und Schwedische Heide (Sorbus intermedia) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 4 x x, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm.
3.10 Für die Anpflanzgebote gem. Nr. 3.4, 3.5, 3.7, 3.8 folgende Mindestqualitäten zu verwenden: verpflanzte Sträucher H 80-100 cm; Hochstamm, 2 x x, mit einem Stammumfang von 14-16 cm.
3.11 Für die festgesetzten Anpflanzungen gem. Nr. 3.4, 3.5, 3.7, 3.8 sind folgende Arten und Artenzusammensetzungen zu verwenden (Pflanzenliste):
Bäume Anteil an Gesamtstückzahl
Acer campestre Feldahorn 0,5 %
Betula pendula Birke 1 %
Quercus robur Stiel-Eiche 1 %
Quercus petraea Trauben-Eiche 0,5 %
Tilia cordata Winter-Linde 1 %
Sträucher Anteil an Gesamtstückzahl
Corylus avellana Hasel 5 %
Crataegus laevigata Weißdorn 20 %
Eucynimus europaeus Pfaffenhütchen 11 %
Prunus spinosa Schlehe 15 %
Rosa canina Hunds-Rose 20 %
Rubus fruticosus Brombeere 10 %
Salix caprea Sal-Weide 5 %
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball 5 %
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn 5 %
3.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) Die nach Nr. 3.1. festgesetzte Maßnahme (Raute Nr. 3) sowie die auf Flurstück 191/65 entfallenden Teilmaßnahmen nach Nr. 3.4, 3.5 (Raute Nr. 1, 2) werden den Baugebieten MI 2, MI 3 gesammelt zugeordnet. Die auf die Flurstücke 192, 193, 194/2 entfallenden Teilmaßnahmen nach Nr. 3.4, 3.5 (Raute Nr. 2, 3) und die nach §§ 1a, 11 BauGB vereinbarten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Feldhecke am Kitzmower Weg in Wilsen und Sukzessionsfläche auf Flurstück 194/2; sh. Hinweis B) werden den Baugebieten MI 1 und WA 1 - 5 gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche. Die nach Nr. 3.7, 3.8 festgesetzten Maßnahmen (Raute Nr. 5, 6) sind in den jeweils angrenzenden bzw. betroffenen Baugrundstücken direkt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil des Baugrundstücks an der Gesamtfläche der jeweiligen Pflanzung.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
4.2 Für alle Hauptgebäude ist für die Wandflächen ein roter oder rotbrauner Ziegel oder ein unstrukturierter, heller Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Die Kombination der aufgeführten Materialien sowie schichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz oder Holzverschalungen von Tellen der Fassadenflächen sind zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
4.3 Ständige Standorte von Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Einseitigkeit zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
4.4 Einfriedungen mit einem Abstand bis zu 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, die als Hecke oder flächig geschlossene Konstruktion ausgebildet werden, dürfen nicht höher als 0,6 m sein. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
5.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 81 Abs. 1 LWaG M-V) Der Verlauf des verrohrten Gewässers 2LV4-R ist auf einem 7 m breiten Streifen von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Dies gilt auch für Einzäunungen des benachbarten Rückhaltebeckens.

Hinweis
A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V) Innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches kann eine Veränderung oder Beseitigung des Denkmals (Feldsteine einer jungsteinzeitlichen Siedlung) genehmigt werden (§ 7 DSchG M-V) sofern vor Beginn der Erdarbeiten seine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Denkmals ist das LA i. Bodendenkmalpflege vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Auf § 6 Abs. 5 DSchG M-V wird hingewiesen.

B Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB durchzuführen:
1. Umwandlung von Ackerland in Sukzessionsflächen mit Initialbegrünung auf dem Flurstück 194/2 Gemarkung Stäbellow, jährlich eine Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren, Anlage von 30m² großen Gehölzgruppen auf mindestens 20 % der Fläche (Artenzusammensetzung analog der Pflanzenliste)
Anpflanzung von 22 Bäumen und 570 Sträuchern.
2. Anlage einer Feldhecke entlang der Südseite des Kitzmower Weges (Flst. 76, Flur 1 der Gemarkung Wilsen)
Anpflanzung einer 150 m langen, 5-reihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 m (sh. Pflanzschema im Grünordnungsplan).
Der Trinkwasser-Leitungsbestand ist zu beachten (Mindestabstand 2,5 m)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1993, 23.03.2005 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 18.04.05 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.03.05 bis zum 21.03.05 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.02.05 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.05 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausführung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 26.04.05 bis zum 26.05.05 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 18.04.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2005, 30.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 22.06.2005, 12.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 27.09.2005 bis zum 11.10.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 19.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.2005 gebilligt.
11. (Genehmigungsvorbehalt entfällt)
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Stäbellow, 17.10.2005
Bürgermeister
Stäbellow, 03.11.2005
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Stäbellow

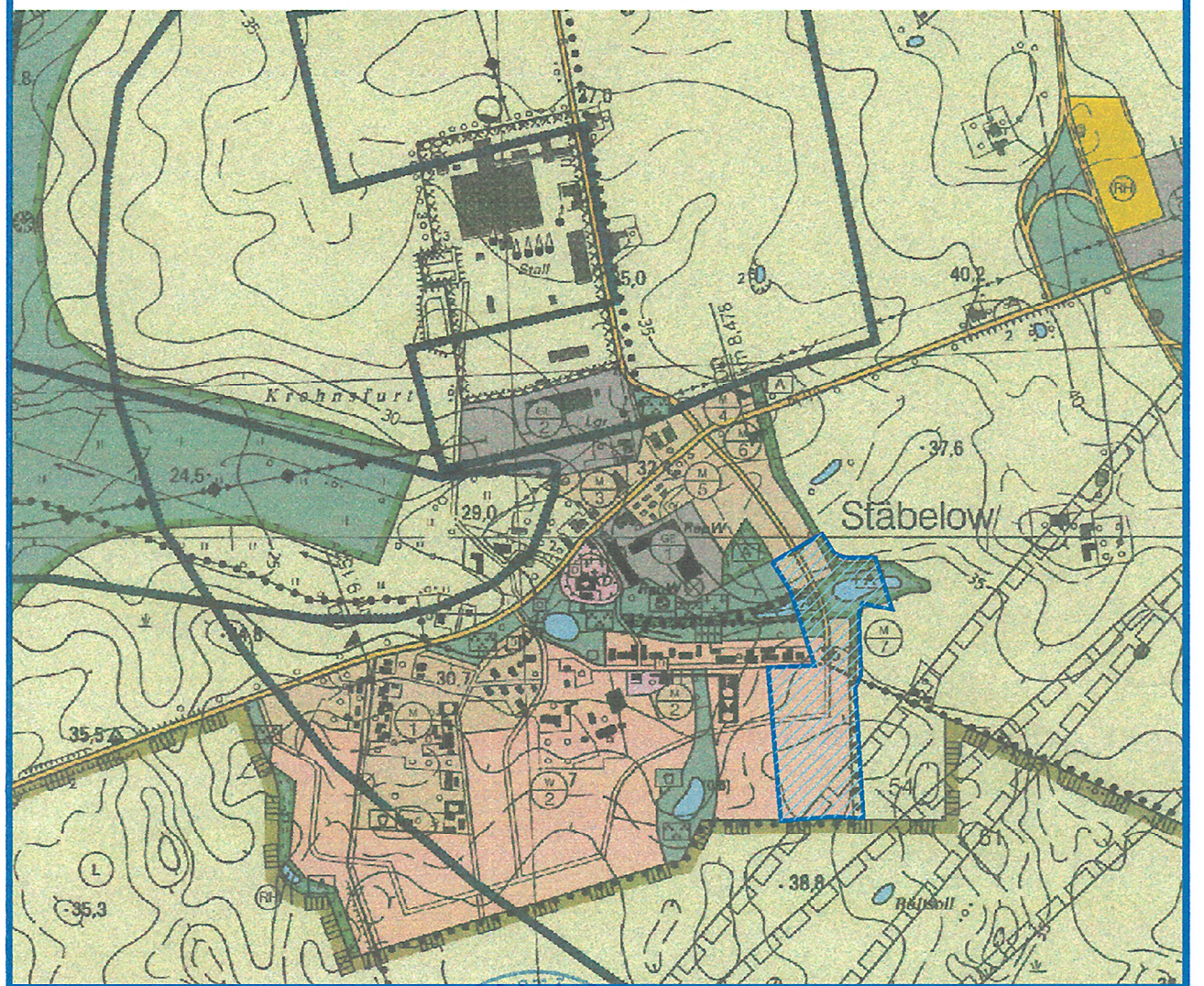
Landkreis Bad Döberan

über den Bebauungsplans Nr. 07

für das Gebiet „Waldblick“ am östlichen Ortsrand von Stäbellow beidseitig des Schulweges

AUSFERTIGUNG Bearbeitungsstand: 17.10.2005

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1:20.000



Stäbellow, 12.10.2005

Bürgermeister