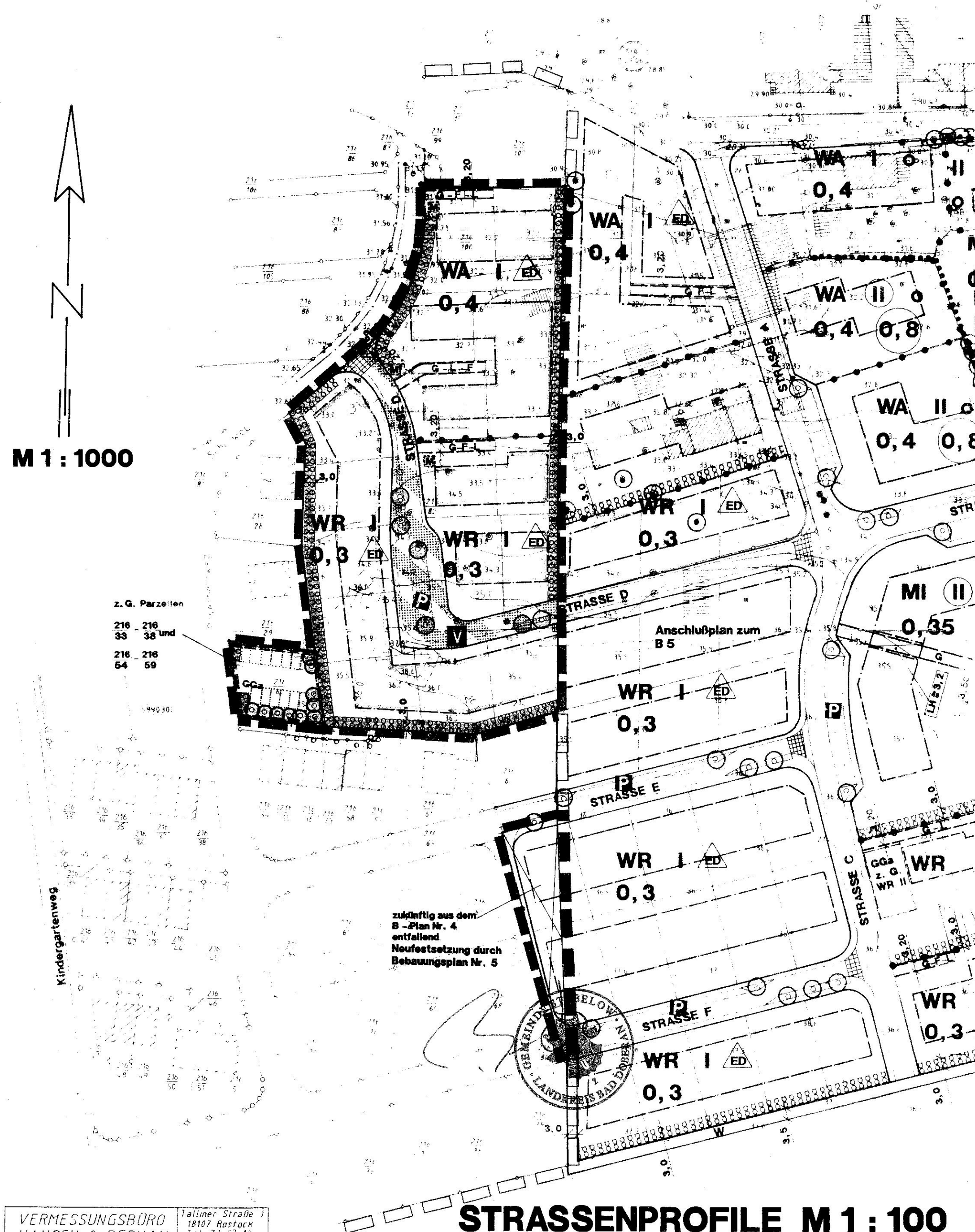


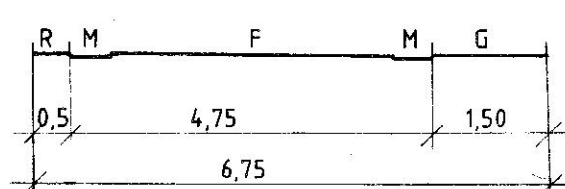
TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
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



STRASSENPROFILE M 1 : 100

STRASSE "D"



R - Randstreifen
M - Mulden
F - Fahrbahn
G - Gehweg

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
WR	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl (z.B. 0,6)	
BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN		
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB
—	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze)	
V	Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone)	
—	Straßenbegleitgrün	
—	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Mit Geh-, (G), Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
—	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BauGB
GGa	Gemeinschaftsgarage	
—	Abstellflächen für Müllbehälter	
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
—	Anpflanzgebot für Hecken	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Anpflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE STÄBELOW	§ 9 (7) BauGB
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO

HINWEIS: DER BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 BEFINDET SICH IM EINZUGSBEREICH DER TRINKWASSERZONE III. DIE ENTSPRECHENDEN VORSCHRIFTEN UND VERORDNUNGEN SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.

Aufgestellt am: 24.07.1996
Geändert am: 28.10.1996
(Stand): 19.03.1997

Lübeck, den 1. April 1997

Planverfasser

TEIL B - TEXT -

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 86 LBauO M-V

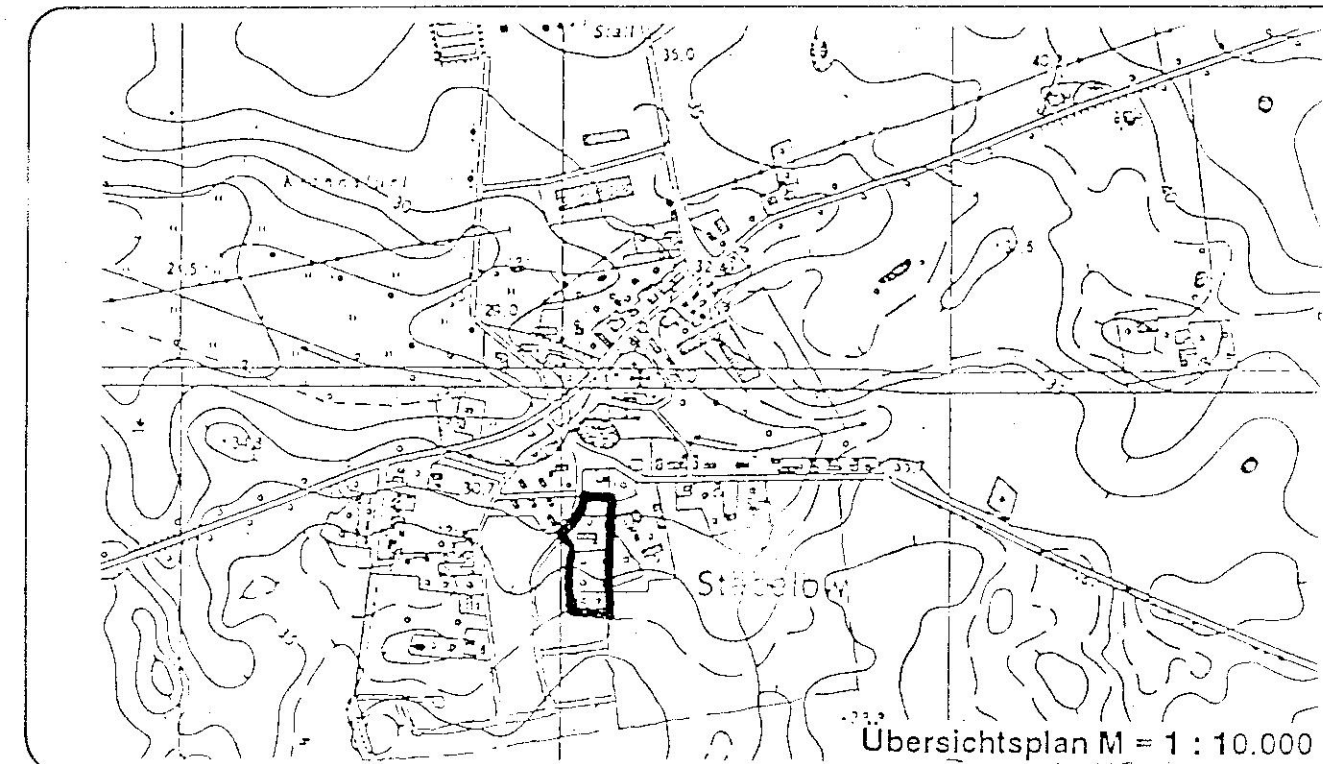
- 1.1 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen werden mit max. 0,60 m über der mittleren Geländehöhe der überbaubaren Fläche festgesetzt.
- 1.2 Drempehöhen
Die Drempehöhen werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 1,00 m festgesetzt.
- 1.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Metallzaune und geschlossene Mauerwerke sind innerhalb der vorgenannten Bereiche als straßenzugewandte Einfriedigungen unzulässig.
- 1.4 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung werden rote oder rotbraune sowie anthrazitfarbige Dachpfannen oder Dachplatten, anthrazitfarbige Schindeln oder roter Biberschwanz festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen mit flachen oder flachgeneigten Dächern, Flächen für Solaranlagen, im Erdgeschoß angeordnete Wintergärten, sowie Dachbegrünungen. Glasierete Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 1.5 Dachformen und Dachneigungen
Als Dachformen werden Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30°-50° festgesetzt. Walme und Krüppelwalme 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 "Grundachern" beträgt die festgesetzte Mindestneigung bei Hauptgebäuden 15°. Sie sind als Sattel- oder Walmdächer zu errichten.
Als Fassadengestaltung werden Sichtmauerwerk und Putzbauten festgesetzt. Putzbauten werden in den Farben weiß oder weißgeschlämmt bis hellgrau oder hellbeige festgesetzt. Gelbes Sichtmauerwerk ist unzulässig.
- 1.7 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Bei der Errichtung von Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,00 m, bei überdachten Stellplätzen (Carports) von mindestens 2,00 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten. Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen.
- 1.8 Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsgaragen sind senkrecht bzw. parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Höhe wird mit maximal 2,50 m über der Geländehöhe des nördlich bzw. südlich angrenzenden Grundstücks festgesetzt. Das Grundstück ist an seiner Ostgrenze und zur Straße hin (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt) mit einer mindestens 2 m breiten Heckenpflanzung einzuzäunen.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE DIE BAUWEISE gemäß § 9 (1) 1 + 2 BauGB

- 2.1 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 Grundstücksgröße mit mindestens 450 qm festgesetzt.
Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird die Grundstücksgröße je Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte mit mindestens 250 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 Beherbergungsgewerbes) sowie innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" -WA- die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
 - 2.3 Bei der Errichtung zulässiger Doppelhäuser darf die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise gemäß § 31 Absatz 1 BauGB um 1/3 überschritten werden, wenn die Grundstücksgröße für eine "Doppelhaus-Hälfte" weniger als 350 qm beträgt.
- ### 3. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN 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 Fahrrechte werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärtig zu erschließenden Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Stäbelow.

5. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE gemäß § 9 (1) 25a + 25b und § 9 (1) 20 BauGB

- 5.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume 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.
- 5.2 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind als Hochstämmen in den Arten Rotkastanie (Aesculus hippocastanum) oder Winterlinde (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.
- 5.3 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer festgesetzten Breite von 3,0m sind als 2-reihige Anpflanzung anzulegen. Hierbei wird festgesetzt, daß pro qm eine Pflanze aus folgendem Artenspektrum zu verwenden ist:
als Heister - 1xv 100-125 cm - Feldahorn (Acer campestre),
als Heister - 2xv 125-150 cm - Hainbuche (Carpinus betulus),
als 3jähr.v.S. - 50 - 80 cm - Traubeneiche (Quercus petraea),
Hasel (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hundsrose (Rosa canina),
Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus),
Roter Hirtel (Cornus sanguinea) und
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).



SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Gebiet: "ehemaliges Mischgebiet östlich des Schulweges
und des Rosenholzweges"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2353) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1199) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 25. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.07.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Landbote" Nr. 24/96 erfolgt. (26.11.1996)

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11. April 1997 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt worden. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs. 2 BauGB LV. mit § 4 Abs. 3 BauGB betraut.

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Die von der Gemeindevertretung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 24.07.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.1996 bis zum 18.01.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.11.1996 durch Aushang bekannt gemacht.

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

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 11.04.1997 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 11.04.1997 in Kraft getreten.

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Der katastralmäßige Bestand am 11.04.1997 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte ist zu vermerken, daß eine Karte im Maßstab 1:10000 vom 22.11.1996 hergeleitet werden kann.

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister

Stäbelow, den 1. April 1997
Bürgermeister