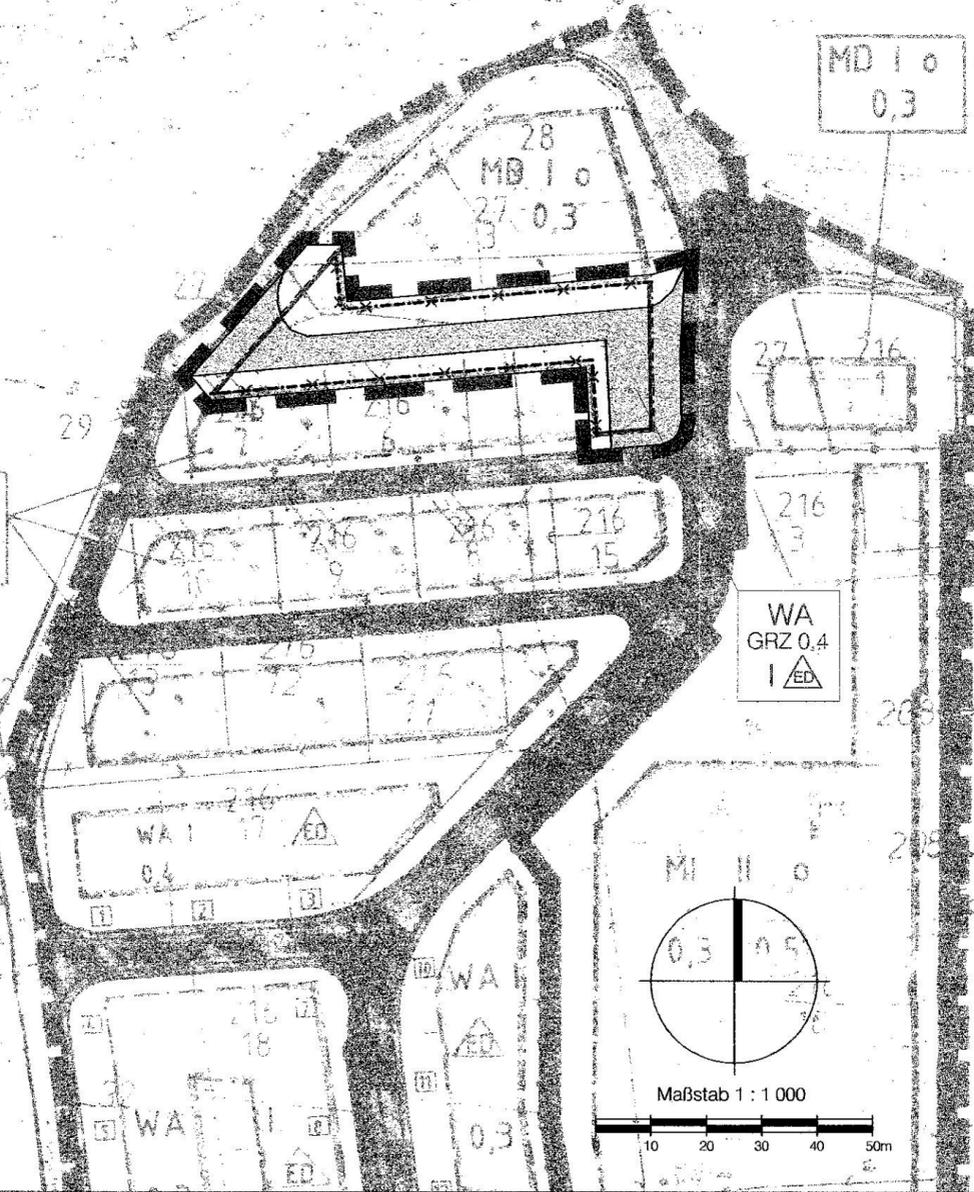


Satzung der Gemeinde Stäbelow über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stäbelow vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet östlich des Kindergartenweges, südlich des Schulweges und nördlich der landwirtschaftlichen Fläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze, entfallend	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt (geändert) aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur beabsichtigten 3. Änderung ist durch Abdruck im Amtsblatt "Der Landbote" am 19.09.2003 erfolgt.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister
- Die von der 3. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister
- Den von der 3. Änderung betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 29.09.03 bis zum 13.10.03 und vom 08.12.2003 bis zum 09.01.2004 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Dies wurde durch Abdruck im Amtsblatt "Der Landbote" am 19.09.03 bzw. 28.11.03 ortsüblich bekannt gemacht.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und die Anregungen von Bürgern am 28.01.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister
- Die 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 28.01.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.01.2004 gebilligt.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister
- Die Änderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans 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 16.02.2004 durch Abdruck im Amtsblatt "Der Landbote" ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 16.02.2004 in Kraft getreten.
Stäbelow, 15. April 2004 (Siegelabdruck) Bull Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Stäbelow Landkreis Bad Doberan

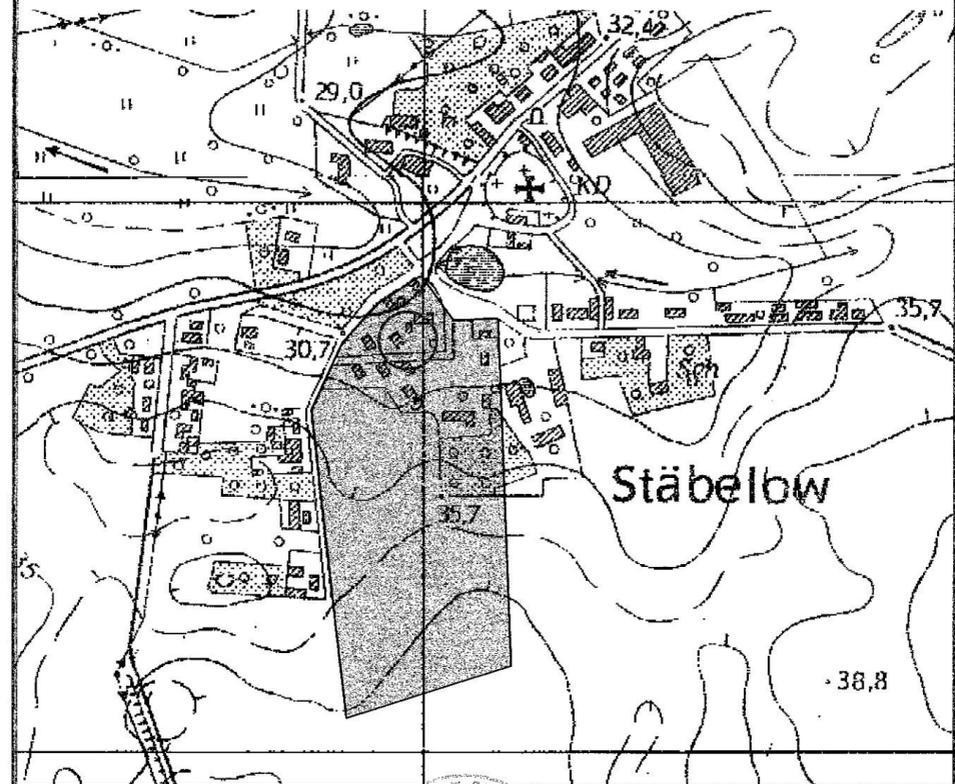
über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

für das Gebiet
östlich des Kindergartenweges, südlich des Schulweges und nördlich der landwirtschaftlichen Fläche

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 15. 01. 2004

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Stäbelow, 28. 01. 2004



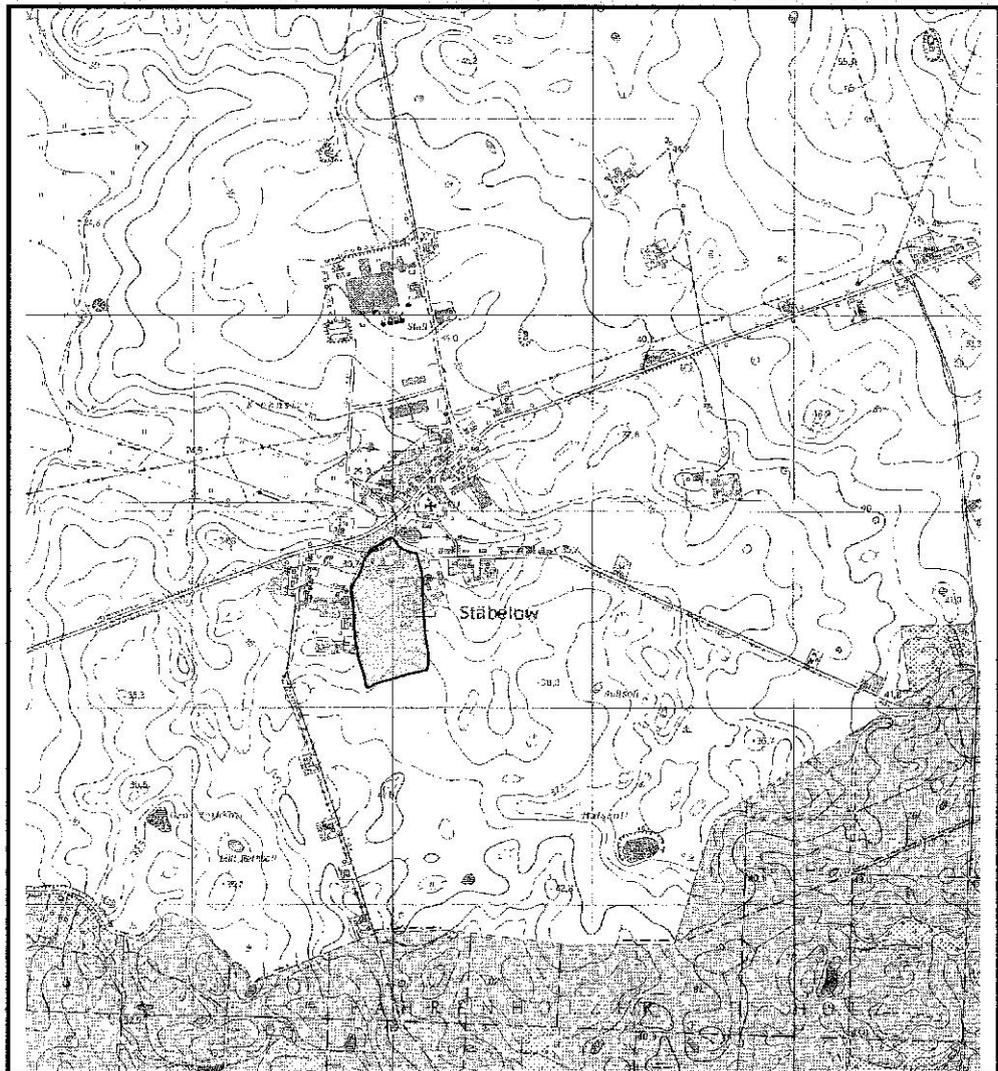
Bull
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1 d

bsd • Bamstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59



AUSFERTIGUNG



Gemeinde Stäbelow
Landkreis Bad Doberan

Begründung

zur

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

für das Gebiet
östlich des Kindergartenweges, südlich des Schulweges und nördlich der landwirtschaftlichen Fläche

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

28.01.04

ausgefertigt am:

Stäbelow, 28.01.04

Bull, Bürgermeister

INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 2
2. Geltungsbereich	Seite 3
3. Planinhalt	Seite 3
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 3
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 3
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 3
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 3
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 3

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Mit der Planänderung verbindet die Gemeinde die Planungsabsicht, Flächen aufzugeben, die bisher zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für Verkehrs- und Versorgungszwecke festgesetzt waren. Die Flächen sollen als allgemeine Wohngebiete überplant und als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Planungserfordernis:

Die mit Beschluss vom 09.07.92 erlassene und seit dem 29. 09.94 rechtskräftige Satzung über den B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Stäbelow setzt für die verkehrliche Erschließung und die Versorgung Flächen nördlich der Wohngebäude Kindergartenweg 6 und 7 Flächen fest. Die Versorgungsfläche, die für die Belange der Post und der Elektroenergieversorgung vorgesehen war, würde von den vorgesehenen Versorgungsträgern im Zuge der Erschließung des Baugebietes nicht in Anspruch genommen. Ein Erfordernis zur Bereithaltung dieser Versorgungsfläche für die Zukunft ist nicht erkennbar.

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke funktioniert ohne die Verkehrsfläche (Planstraße A), da alle Grundstücke, die an diese bisher festgesetzte Verkehrsfläche angrenzen, bereits an vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen sind (alte Satower Straße, Schulweg).

Mit der Planänderung sollen diese mithin funktionslosen Flächen zu den Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden. Gleichzeitig wird die Gemeinde von unzweckmäßigen Unterhaltungspflichten befreit.

Am 24.09.03 beschloss die Gemeindevertretung deshalb die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4. Nach Beteiligung der Betroffenen gem. § 13 Nr. 2 BauGB (29.09.03. – 13.10.03, 08.12.03 – 09.01.04) und der berührten TöB wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 3. Änderung am 28.01.2004 gefasst.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 3. Änderung dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stäbelow entwickelt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die tatsächliche Erschließungssituation des Gebietes und insbesondere der an den Änderungsbereich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete unverändert bleiben und mit der beabsichtigten Planänderung nicht in private Nutzungen eingegriffen wird. Die Änderung erfolgt daher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderungssatzung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Geltungsbereich

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 04 betrifft den Teilbereich des B-Planes Nr. 04, welcher in der Planzeichnung durch eine blaue Balkenlinie eingegrenzt ist: Er schließt die bisherige Planstraße A und die Versorgungsfläche westlich des Schulweges ein. Die 3. Änderung umfasst dabei nur Änderungen in Teil A (Planzeichnung) der Satzung. Änderungsgegenstand sind die farblich hervorgehobenen Festsetzungen der Planzeichnung

Der Geltungsbereich ist derzeit teilweise als Brachfläche bzw. als Wohngrundstück genutzt (bisherige Versorgungsfläche). Der übrige Änderungsbereich wird bereits als private Grundstücksfläche für Hofzufahrten und einen Garagenstandort genutzt (bisherige Verkehrsfläche).

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 3. Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Der aufzugebende verkehrsberuhigte Bereich wird als überbaubare Grundstücksfläche dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, zu dem sie grundbuchmäßig und nach der tatsächlichen Nutzung bereits gehören. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl wie auch die Beschränkung der Bebauung auf eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser ist auch auf die Änderungsfläche anzuwenden.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf den Verkehr.

Da die Planstraße A bisher nicht hergestellt war und die betroffenen Grundstücke unverändert durch Zufahrten von der alten Satower Straße bzw. vom Schulweg erschlossen sind, ändert sich weder die öffentliche noch die private Verkehrssituation.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplans.

3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 3. Änderung des B-Plans unberührt.