# SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 07 FÜR DAS GEBIET "WALDBLICK"

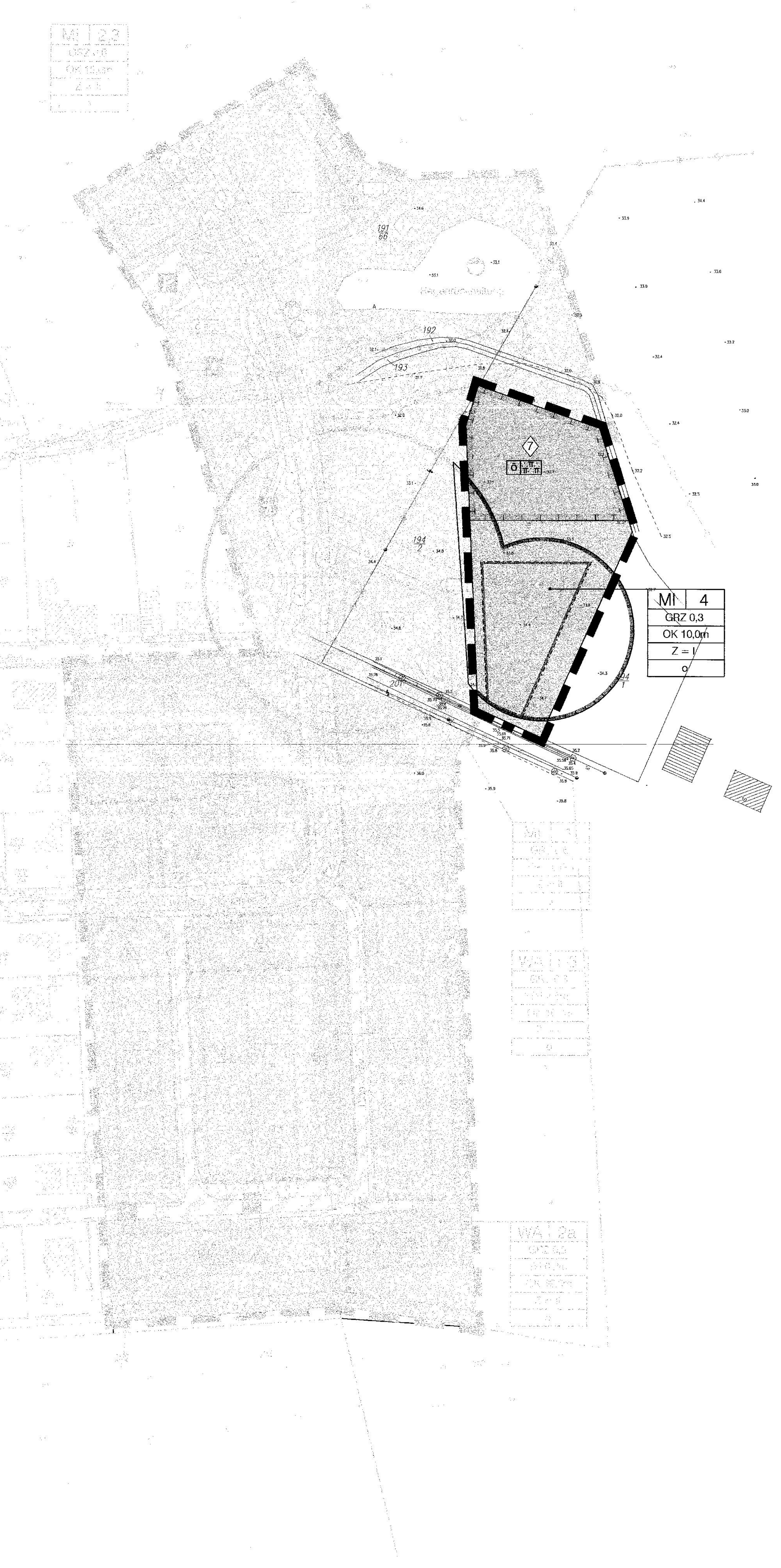
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stäbelow vom ........................ folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 07 für das Gebiet „Waldblick", betreffend eine Fläche nördlich des Schulweges am Ostrand des Baugebietes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50m

Planunterlage:
Lage- und Höhenplan vom 25.02.2005 (HN, 42/83)
Vermessungsbüro Hansch & Bernau, ÖbVI
Talliner Str.1, 18107 Rostock, Tel.:0381-776710




## 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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

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)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- naturnahe Parkanlage (sh. TF 3.8.a)

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)
- 7 — Bezeichnung der Maßnahmen (sh. Teil B Nr. 3.8.a)
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Die Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 07 vom 12.10.2005 sind auf den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 07 anzuwenden.
Die blau gedruckten Textfestsetzungen ersetzen bzw. ergänzen einzelne Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 07.
Textfestsetzungen, die für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung nicht relevant sind, werden in abgeschwächter Form wiedergegeben.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

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).
In den Mischgebieten MI 1 und MI 4 sind die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 und (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). (§ 1 Abs. 3, 5, 6 BauNVO)

1.3. Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§18 Abs. 1 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (Festsetzung der Traufhöhre 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 15m³ 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. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

3.3. Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände - jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten - sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

3.8.a Auf der mit Erhaltungsgebot festgesetzten naturnahen Parkfläche sind die bestehenden Gehölzgruppen zu erhalten. Über einen Zeitraum von 5 Jahren, gerechnet seit der erstmaligen Herstellung der Gehölzpflanzungen, ist jährlich eine Mahd durchzuführen.

3.12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Die nach Nr. 3.1. festgesetzte Maßnahme (Raute Nr. 3) sowie die auf Flurstück 191/66 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 Kritzmower Weg in Wilsen, sh. Hinweis B) und die naturnahe Parkfläche auf Flurstück 194/2 (Raute Nr. 7) 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) ist den jeweils angrenzenden bzw. betroffenen Baugrundstücken direkt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil des Baugrundstücks an der Gesamtlänge der jeweiligen Pflanzung.
Dem Baugebiet MI 4 wird die Anpflanzung einer 7m breiten Feldhecke am Konower Weg und an der Häuslerreihe (insgesamt 3.400 m²) auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche.

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 Kombinationen der aufgeführten Materialien sowie sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz oder Holzverschalungen von Teilen 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 Einsehbarkeit 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 0,8 m sein. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

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 (Relikte einer jungsteinzeitlichen Siedlung) genehmigt werden (§ 7 DSch G 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 f. 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 Stäbelow; 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 670 Sträuchern.~~
2. Anlage einer Feldhecke entlang der Südseite des Kritzmower 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. Ergänzt und geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote" am 17.03.2008 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 25.03.2008 bis zum 08.04.2008 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 25.03.2008 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 07.05.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.05.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.05.08 gebilligt.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stäbelow, 08.05.2008 (Siegelabdruck) [Unterschrift] Bull Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 25.02.05 im Geltungsbereich 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 Maßstab 1: 3860 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Bernau ÖbVI

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote" am 13.05.2008 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 ist mit Ablauf des 13.05.2008 in Kraft getreten.

Stäbelow, 14.05.2008 (Siegelabdruck) [Unterschrift] Bull Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Stäbelow

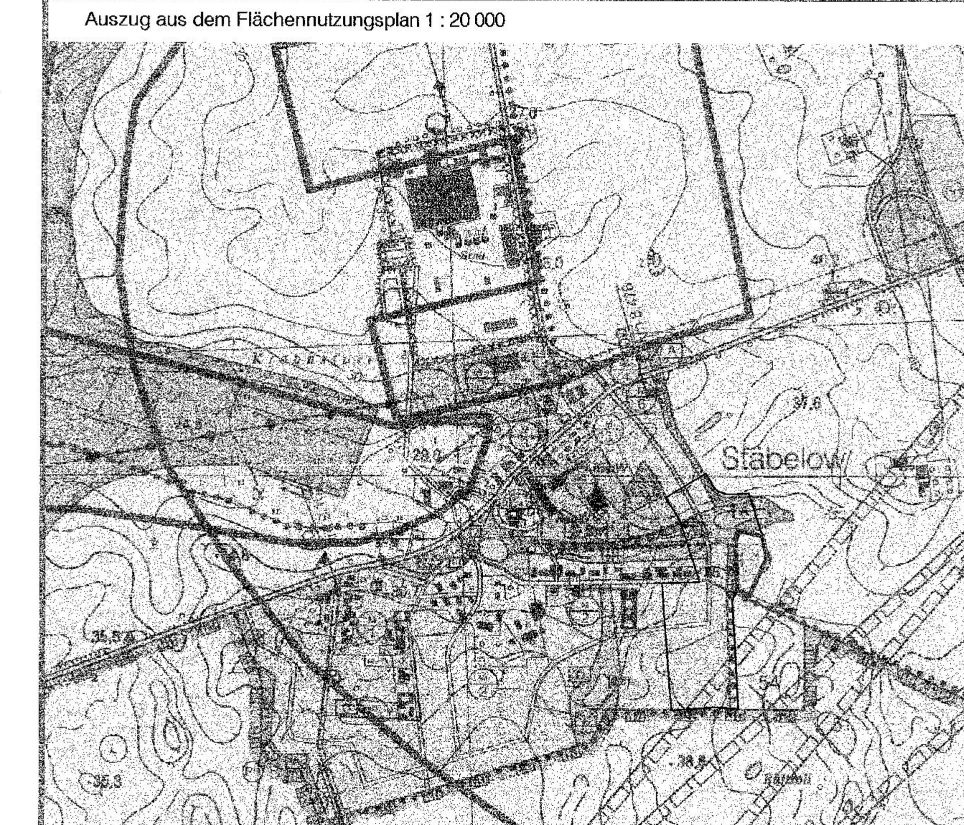
Landkreis Bad Doberan

### über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet "Waldblick", betreffend eine Fläche nördlich des Schulweges am Ostrand des Baugebietes

**AUSFERTIGUNG** Bearbeitungsstand: 18.04.2008

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1 : 20 000




Stäbelow, 07.05.2008 (Siegel) 08.05.2008 [Unterschrift] 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