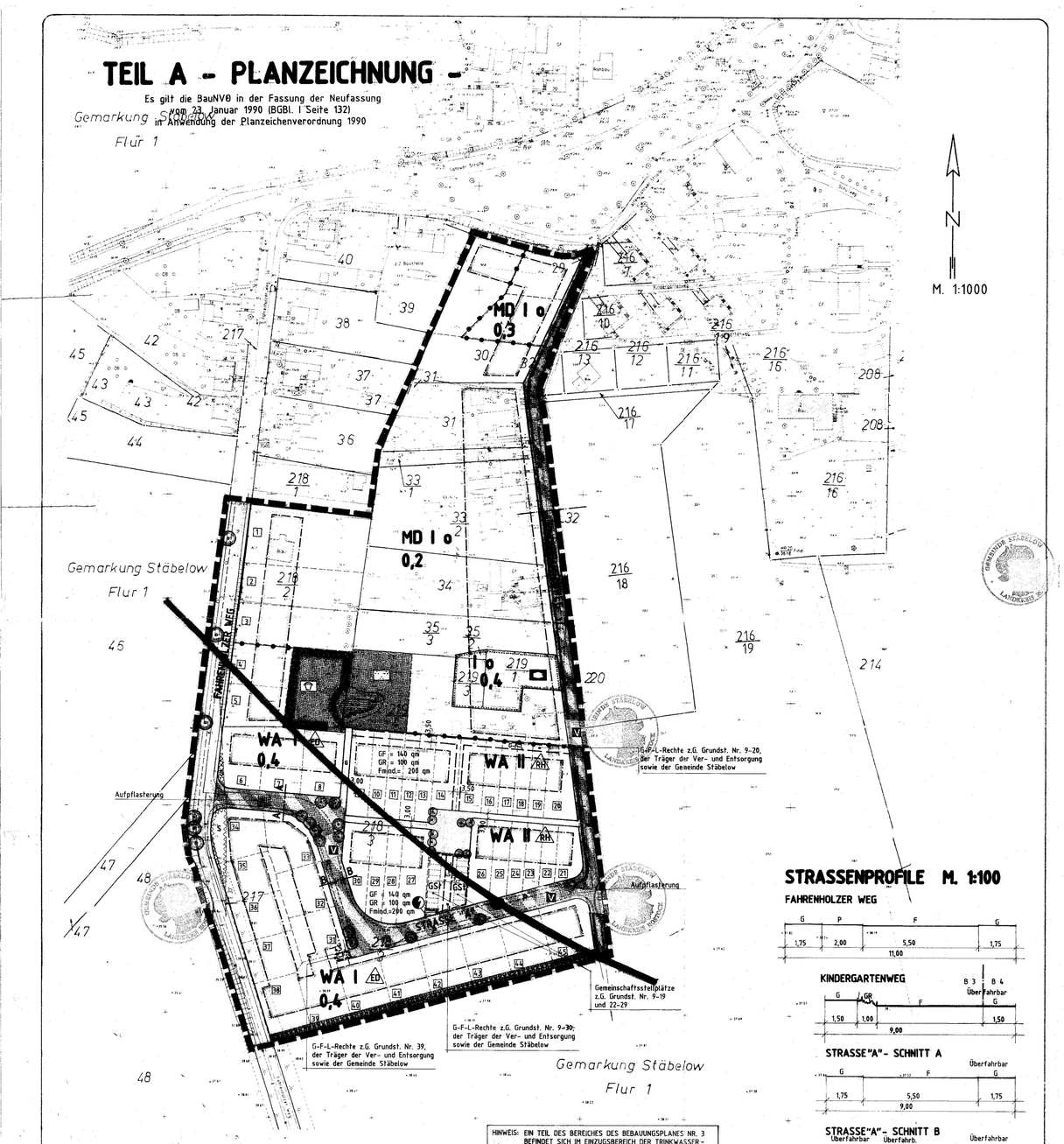
TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990

Gemarkung Stäbelow
Flur 1



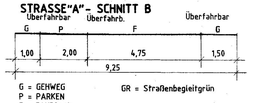
STRASSENPROFILE M. 1:100

FAHRENHOLZER WEG

KINDERGARTENWEG

STRASSE "A" - SCHNITT A

STRASSE "A" - SCHNITT B



G = GEHWEG
P = PARKEN
F = FAHRBAHN
GR = Straßenbegleitgrün

HINWEIS: EIN TEIL DES BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 BEFINDET SICH IM EINZUGSBEREICH DER TRINKWASSER-ZONE III. DIE ENTSPRECHENDEN VORSCHRIFTEN UND VERORDNUNGEN SIND ZU BEACHTEN.

Liegenschaftsgrenzen dienen zur Übersicht.
Ergänzt: 190392

GEOPLAN
Ing.-Vermessungsgesellschaft m.b.H.
H.-Niemöller-Straße 42
2540 Rostock 60

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)	
MD	Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
0,3	Grundflächenzahl	
GR / GF	Grundfläche / Geschoßfläche	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
RH	nur Hausgruppen (Reiheneigenheime) zulässig	
	Baugrenze	
Fmind.=200qm	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 200qm)	§ 9 (1) 3 BauGB
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF	§ 9 (1) 5 BauBG
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
S	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (Sichtfläche)	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenbegleitgrün	
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
G-F-L	Mit Geh- (G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	
	Spielplatz	
	DIE WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BauGB
GST	Gemeinschaftsstellplätze	
	FESTGESETZTE FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE STÄBELOW	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 (1) 16 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
29	Flurstücksbezeichnungen	
	Höhenpunkte	
	Sichtdreiecke	
3,50	Bemaßung	
	beispielhafte Anordnung von Stellplätzen	
1	Grundstücksnummern	
	Aufpflasterung	

TEIL B - TEXT -

1. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE § 9 (1) 25a+b BauGB

1.1 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit dichten, nicht toxischen Busch- und Heckenpflanzen der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu bepflanzen. Diese Anpflanzungen sind gem. § 9 (1) 25b BauGB dauern zu erhalten.

1.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind als Stieleichen, Hainbuchen oder Feldahorn zu bepflanzen und gem. § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
Der Stammumfang (gemessen in 1,30m Höhe) muß mind. 18 cm betragen.

1.3 Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Bäume mit der Bindung zur Erhaltung sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Bäume sind zu ersetzen.

2. ERSCHLIESSUNG VON GRUNDSTÜCKEN § 9 (1) 21 BauGB

2.1 Die nach § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt zu Gunsten der neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Stäbelow.

2.2 Ausnahmsweise darf auf die Erschließung des Grundstückes über das fesgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere zulässige Art sichergestellt wird (§ 30 (1) BauGB).

2.3 **Das festgesetzte Straßenbegleitgrün darf ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.**

3. BAULICHE GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKEN §83 BO

3.1 Die Sockelhöhen werden mit max. 0,60m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.

3.2 Die Drempelhöhen werden mit max. 0,60m festgesetzt.

3.3 Die Dächer der eingeschossigen Gebäude werden mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° festgesetzt.

3.4 Die Dächer der zweigeschossigen Gebäude dürfen eine Dachneigung von 25° nicht überschreiten.

3.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und glasgedeckte Wintergärten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

3.6 Gemäß § 31 (1) BauGB gelten die Festsetzungen nach Ziffer 3.3 und 3.4 ausnahmsweise nicht bei der Errichtung von Gebäuden mit "begrünten Dächern" (Gründächer). Dachneigungen von mind. 15° sind jedoch einzuhalten.

3.7 Es wird festgesetzt, daß gelbes Sichtmauerwerk sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig sind, ausgenommen hiervon sind Sonnenreflektoren.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 **Gem.** § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO **sind Tankstellen und Vergnügungsstätten innerhalb des Dorfgebietes ausgeschlossen.**

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind ständige Aufenthaltsräume in den an der Satower Straße gelegenen Gebäuden zu Straßenabgewandten- oder Seitenfronten anzuordnen.

Ersatzweise wird für die der Satower Straße zugewandten Fronten der Lärmpegelbereich III festgesetzt.
Die entsprechenden Maßnahmen sind bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten unter Beachtung der DIN 4109 durchzuführen.

5.2 **Lärmschutzklassen**

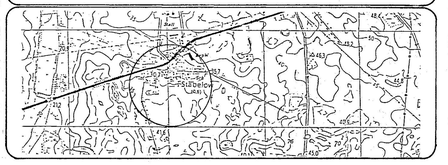
Immissionsart	Lärmschutzklassen		
	Front	Seiten	Rückseiten
Flurstück 30	III	II	II

Aufgestellt am: 20.01.1992
Geändert am: 02.04.1992
(Stand) 09.07.1992

Lübeck, den 24. Aug. 1992

Planverfasser

Geändert gemäß Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 02.12.1992
(Aktenzeichen II 660a-512.113 (3) - 01.08.39)



SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

über den Bebauungsplan Nr. 3

Gebiet: Westlich des Kindergartenweges,
südlich der alten Satower Straße,
östlich des Fahrenholzer Weges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. S 885,1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das oben genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.01.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 31.01.92 erfolgt.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §2 Abs 1 Satz 1 BauGB ist am 31.01.92 durchgeführt worden. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.07.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.07.92 gebilligt.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.12.1992 Az.: 21.08.01/92 unter Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 20.01.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den vorliegenden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Stäbelow, den Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 26.10.92 bis zum 27.11.92 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.10.92 in Ortsblick ortsüblich bekanntgemacht worden.
Stäbelow, den 25.08.92 Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausgefertigt.
Stäbelow, den Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 07.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,daß eine Prüfung nur grob-örtlich,d.h. die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1:3868 vorliegt)
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 13. 08. 92 Leiter des Katasteramtes

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 12.10.94 in Ortsblick ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.10.94 in Kraft getreten.
Stäbelow, den 28.10.94 Bürgermeister

GEMEINDE STÄBELOW BEBAUUNGSPLAN NR. 3

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 12 A - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 879871-0

PLANSTAND **SATZUNG** 2. Ausfertigung