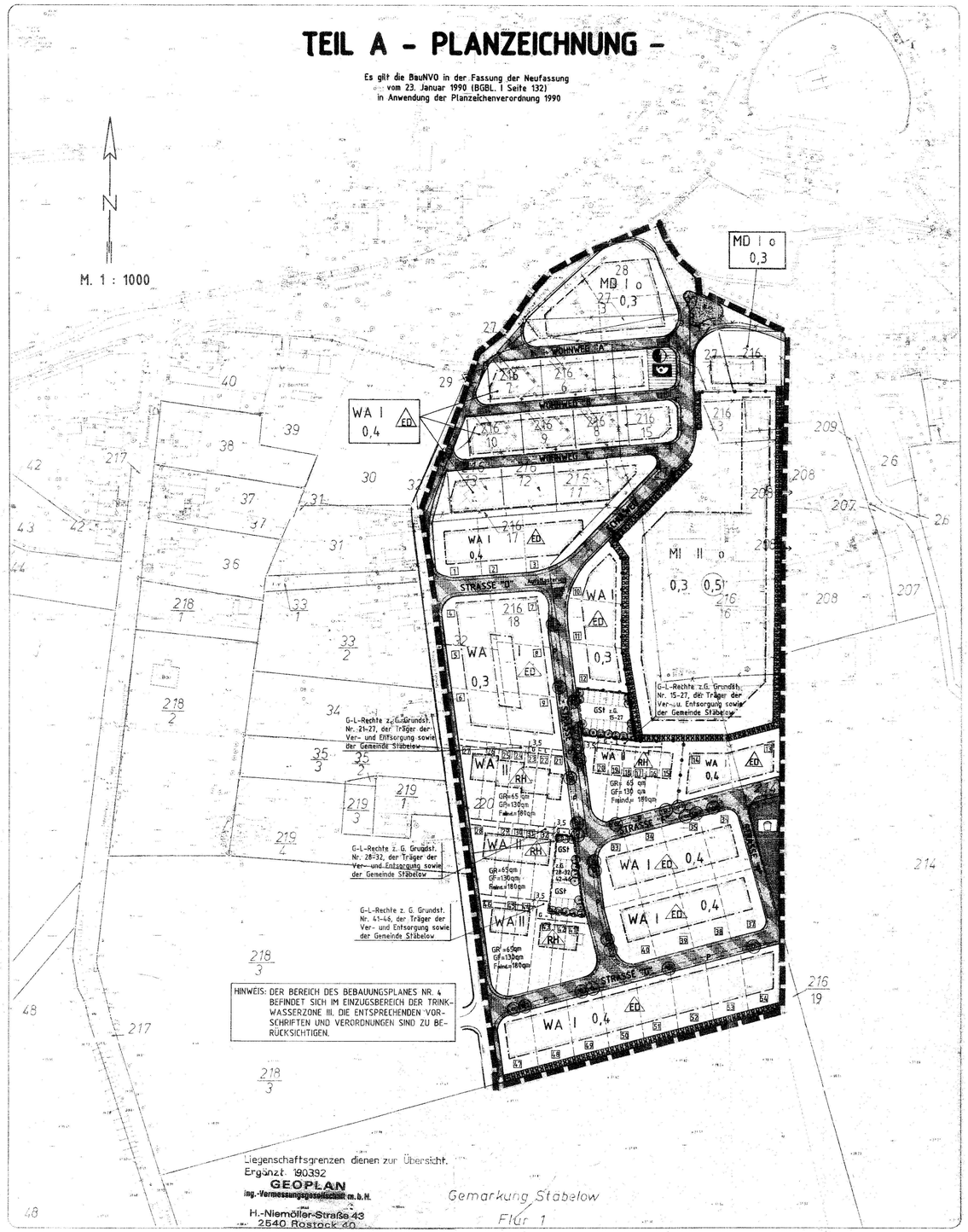
TEIL A - PLANZEICHNUNG -

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



Liegenschaftsgrenzen dienen zur Übersicht.
Ergänzt '90392

GEOPLAN
Ing.-Vermessungsgesellschaft m.b.H.
H.-Niemöller-Straße 43
2540 Rostock 40

Gemarkung Stäbelow
Flur 1

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)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
0,3	Grundflächenzahl	
(0,5)	Geschoßflächenzahl	
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.=180qm	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Mindestgrösse der Baugrundstücke (z. B. 180qm)	§ 9 (1) 3 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB
G	Mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) 12 BauGB
	Elektrizität	
	Post-Telekom	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentlicher Spielplatz	
GST	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 22 BauGB
	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. 4 DER GEMEINDE STÄBELOW	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO

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 dauern 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 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. §1 Abs. 5+6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten innerhalb des Dorfgebietes ausgeschlossen.

STRASSENPROFILE M. 1:100

SCHULWEG

G 1,75 | F 5,50 | R 0,5 — 7,75

BEFAHRBARE WOHNWEGE "A","B","C"

Überfahrbar R 0,5 | Überfahrbar F 4,00 | Überfahrbar R 0,5 — 5,00

STRASSE "D"

Überfahrbar G 1,75 | F 5,50 | Überfahrbar G 1,75 — 9,00

STRASSE "E","F","G"

Überfahrb. G 1,00 | Überfahrb. P 2,00 | F 4,75 | Überfahrb. G 1,50 — 9,25

STRASSE "H"

Überfahrb. G 1,00 | F 4,00 | Überfahrb. R 0,5 — 5,50

G = GEHWEG
F = FAHRBAHN
P = PARKEN
R = RANDSTREIFEN

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

Lübeck, den 24. Aug. 1992

Planverfasser

FORTSETZUNG TEIL B - TEXT -

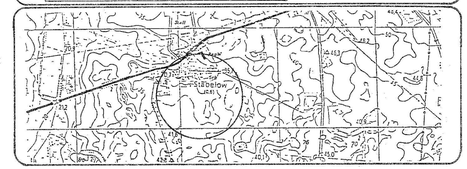
5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN § 9 (1) 24 BauGB

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

Ersatzweise werden für die der Satower Straße zugewandten Fronten und für die Seitenfronten im Dorfgebiet auf Flurstück 28 der Lärmpegelbereich III festgesetzt.
Die entsprechenden Maßnahmen sind bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten unter Beachtung der DIN 4109 durchzuführen.

5.2 **Lärmschutzklassen**

Immissionsort	Lärmschutzklassen		
	Front	Seiten	Rückseite
Flurstück 216/7	III	II	II
Flurstück 28	III	III	II



SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW
über den Bebauungsplan Nr. 4

Gebiet: östlich des Kindergartenweges, südlich des Schulweges und nördlich einer landwirtschaftlichen Fläche

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. I 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 24.08.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 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 Amtsblatt am 20.01.92 erfolgt.

Stäbelow, den 27.08.92

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stäbelow, den 27.08.92

Die frühzeitige Bürgerunterrichtung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.01.92 durchgeführt worden. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB/TÖB 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.

Stäbelow, den 25.08.92

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.92 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stäbelow, den 25.08.92

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 i. V. mit § 6 Abs. 4 BauGB als genehmigt.

Stäbelow, den .....

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

Stäbelow, den 25.08.92

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Stäbelow, den .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.92 bis zum 22.06.92 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.05.92 in Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stäbelow, den 25.08.92

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

Stäbelow, den .....

Der katastermäßige Bestand am 8/92 wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,daß eine Prüfung nur grob erfolgte,es die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1:1000 vorliegt.
Regelungspunkte können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 6.10.92

Leiter des Katasteramtes

Die Satzung ist am 29.09.92 in Kraft getreten.

Stäbelow, den .....

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 07.10.92 durch Amtsblatt Ausgabe 10 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 29.09.92 in Kraft getreten.

Stäbelow, den .....

GEMEINDE STÄBELOW BEBAUUNGSPLAN NR. 4

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 12 A - 2400 LÜBECK 1
TELEFON(0451)79612 - TELEFON(0451)79639

PLANSTAND SATZUNG