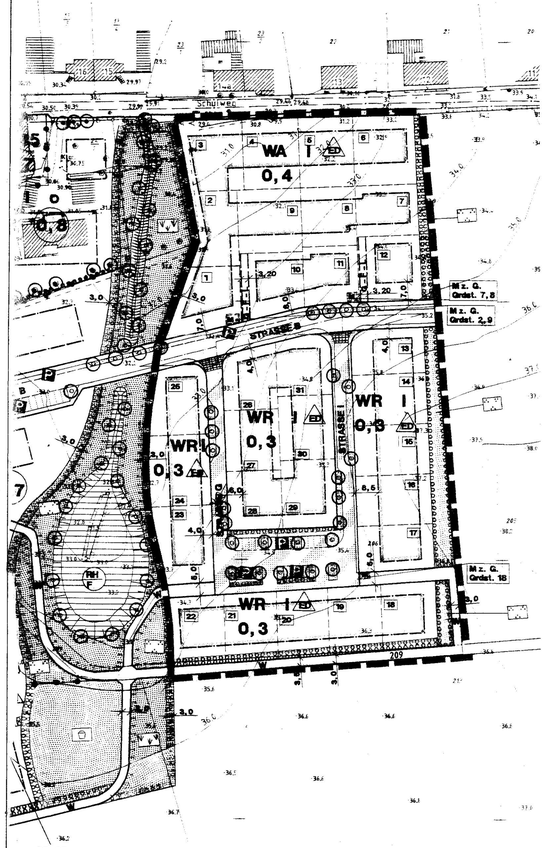
TEIL A – PLANZEICHNUNG –

**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**

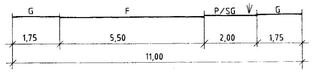


VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU	Palmer Straße 3 18107 Rostock Tel. 71 67 11 Fax. 71 67 119		
Objekt	Gemeinde Stäbelow, B-Plangebiet nördl. Lager- und Höhenplan		
Maßstab	1:1000	Blatt	1
Auftragsnummer	0384-437.96		
Aktualität	Januar 1995		
Lage Gst.			
Rechtsgrundlage	Freigabe		
Höhe	HN		
Lage	4783	Rostock, den 13.01.1995	
Unterschrift(en) und Siegel(e) der Vermessungsingenieure			

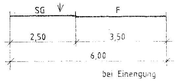
Achtung: Grenzen dienen nur der groben Übersicht!
Die Flurstücksgrenzen wurden mittels Luftbildaufnahmen aus der Flurkarte entnommen und haben keine Information über Rechtsverhältnisse.
Stand der Flurkarte von Nov. 1991

STRASSENPROFILE M 1 : 100

STRASSE "B"



STRASSE "G"



STRASSE "I"

R - Randstreifen
F - Fahrbahn
G - Gehweg
P - Parkplatz
M - Mulden
SG - Straßenbegleitgrün

M 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WR	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl (z.B. 0,6)	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN	§ 9 (1) 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigung-	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze)	
	Straßenbegleitgrün	
W	Wanderweg	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünflächen	
	öffentliche Parkanlagen	
	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	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 22 BauGB
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
30	Abstellflächen für Müllbehälter	
	DIE BINDUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE	§ 9 (1) 25a BauGB
	FÜR DIE ERHALTUNG VONBÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 DER GEMEINDE STÄBELOW	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
85	Flurstücksbezeichnung	
60	Bemaßung in Metern	
	mögliche Anordnung von Parkplätzen	
	Aufpflasterung (Schwellen)	
33,1	Höhenmaß über Normalnull	
	Sichtbereiche	
1	Grundstücksbezeichnung	

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

24. Mai 1997
Lübeck, den .....
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 Drempelhöhen

Die Drempelhöhen werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 1,00 m festgesetzt.

1.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind zwischen straßen- bzw. erschließungswegeseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der straßen- bzw. erschließungswegeseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche bzw. zugehörigen Erschließungsweges, zulässig. Metallzäune 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, anthazitfarbige Schindeln oder roter Biberschwanz festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen mit flachen oder flachgeneigten Dächern, Flächen für Solaranlagen, im Erdgeschoß angeordnete Wintergärten, sowie Dachbegrünungen. Glasierte Dachdeckungen sind unzulässig.

1.5 Dachformen und Dachneigungen

Als Dachformen werden Sattel-, Walm- 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 "Gründächern" beträgt die festgesetzte Mindestneigung bei Hauptgebäuden 15°. Sie sind als Sattel- oder Walmdächer zu errichten.

1.6 Fassadengestaltung

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 oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen.

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 500 qm festgesetzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird die Grundstücksgröße je Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte mit mindestens 300 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 Nr. 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 VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 (1) 11 BauGB

3.1 Ein- und Ausfahrten
Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P), sind festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen die notwendige Grundstückszu- und -abfahrt - die zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig sind - nicht stören.

4. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gemäß § 9 (1) 21 BauGB

4.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einer Mindestbreite von 3,00 m (Fahrbahn zzgl. jeweils eines Randstreifens) festgesetzt. Die Lage der Geh- und Fahrbahnen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

5.1 Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB mit der Bindung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume, sowie die Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

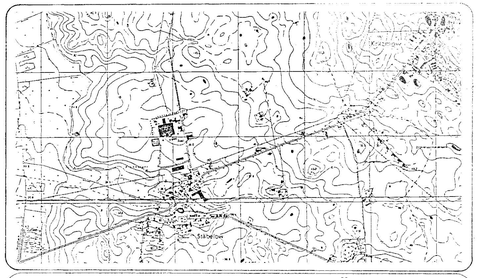
5.2 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume, Sträucher (Strauchgruppen) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

5.3 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als als Hochstämme in den Arten Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) oder Winterlinde (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

Sonstige, außerhalb der unter Absatz 1 genannten, Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in den Arten Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) oder Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen.

5.4 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten weiteren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer festgesetzten Breite von mehr als 3,00m sind als 3-reihige anzulegen. Hierbei wird festgesetzt, daß pro qm eine Pflanze aus folgendem Artenspektrum zu verwenden ist:

als Heister - 1xv 100-125 cm-	Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche(Quercus petraea), Hasel (Corylus avellana), Weissdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Wolliger Schneeball (Virbunum lantana).
als Heister - 2xv 125-150 cm-	
als 3jähr.v.S. - 50 - 80 cm-	



SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW
über den Bebauungsplan Nr. 6

**Baugebiet: "östlich der Dorfmitte"
Bereich südlich der "Schulstraße", östlich angrenzend an die Grünanlagen des B-Planes Nr. 5 ("Dorfmitte")**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .....13.03.1997..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am ..... 10.02.1994 ..... erfolgt.

Stäbelow, den 14. April 1997
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.1997 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stäbelow, den 14. April 1997
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.12.1995 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt worden. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 S. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.

Stäbelow, den .....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.03.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1997 ..... gebilligt.

Stäbelow, den 14. April 1997
Bürgermeister

Die von den berührten Träger öffentlicher Belange mitgeteilten Bedenken sind mit Schreiben vom 09.12.1996 Angabe einer Stellungnahme ..... mitgeteilt worden.

Stäbelow, den .....
Bürgermeister

Die Satzungsbestimmungen über den Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind beachtet. Das Ergebnis der Prüfung ist mitgeteilt.

Stäbelow, den .....
Bürgermeister

Die Satzung ist am 24.07.1996 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit 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, 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.07.1996 ..... in Kraft getreten.

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 16.12.1996 ..... bis zum 20.01.1997 ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden 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 ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Stäbelow, den 14. April 1997
Bürgermeister

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

Stäbelow, den 03/02/01
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 18.05.1996 ..... wird als richtig dargestellt bezüglich Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Karte im Maßstab 1:500 vorliegt, lagerichtige Planungen können nicht abgeleitet werden.

Rostock....., den 15.07.1997
Stempel
DPI - NL Rostock
Dienstsitz Stralsund
LANDESVERMESSUNGSAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN

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 19.02.01 in der Landeszeitung 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, 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19/02/01 ..... in Kraft getreten.

Stäbelow, den 03/02/01
Bürgermeister

Gemeinde Stäbelow **Bebauungsplan Nr. 6**

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 12A - 23556 LÜBECK
TEL: 0451-87 9 87 0 - FAX: 0451-87 9 87 22

Planungsstand
SATZUNG
4. Ausfertigung