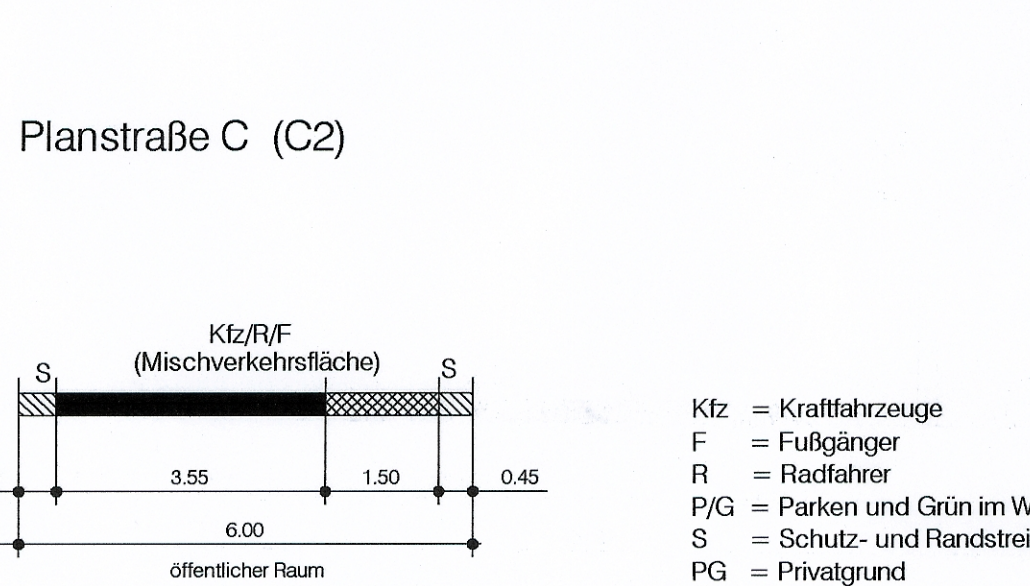
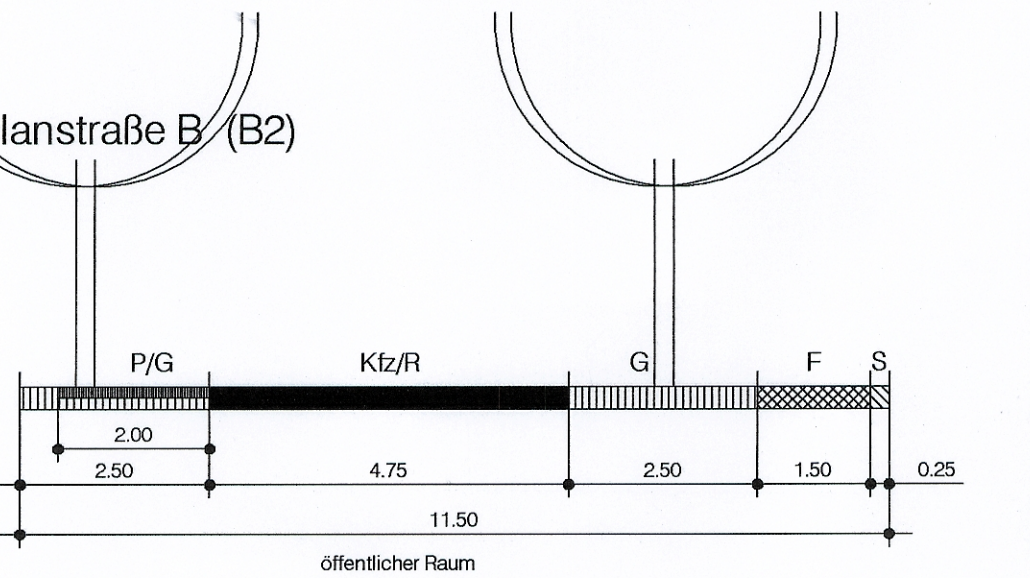
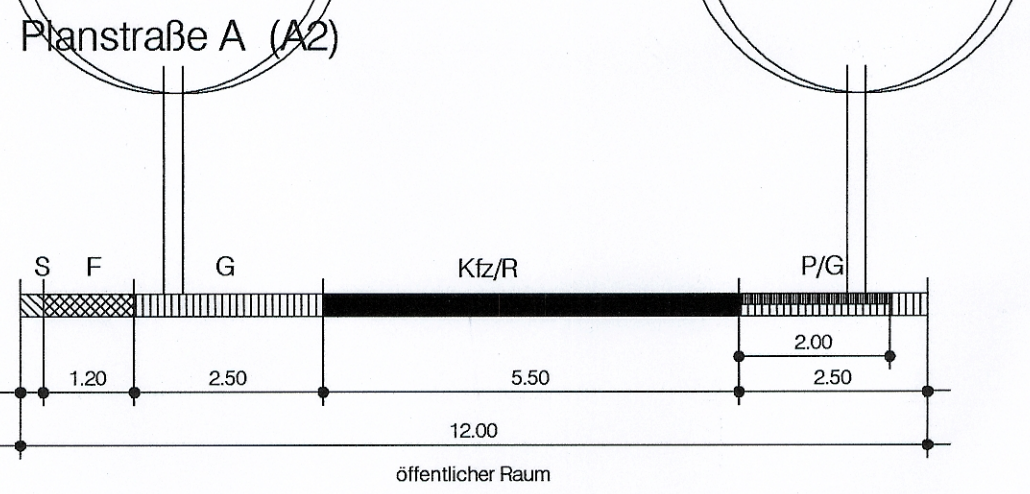
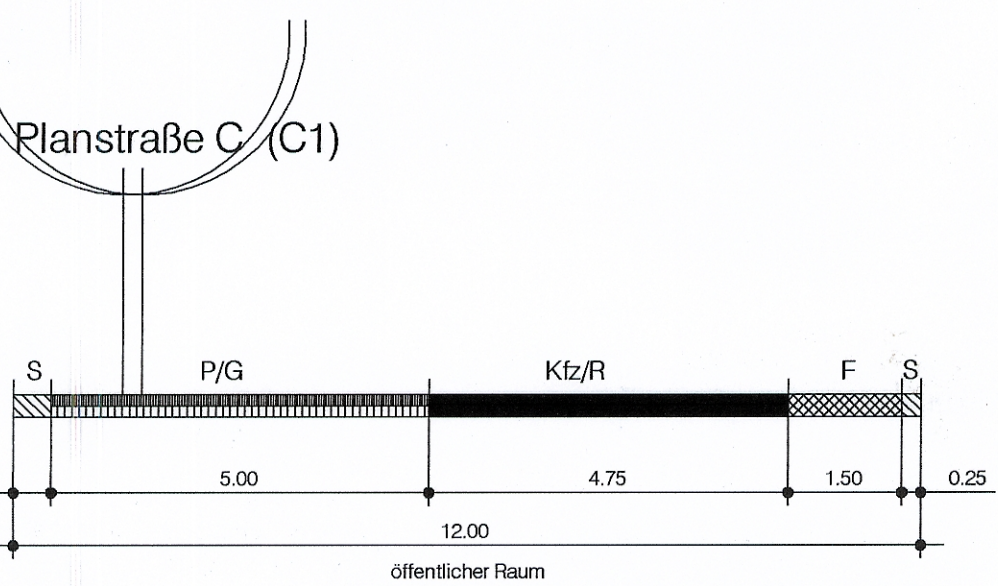
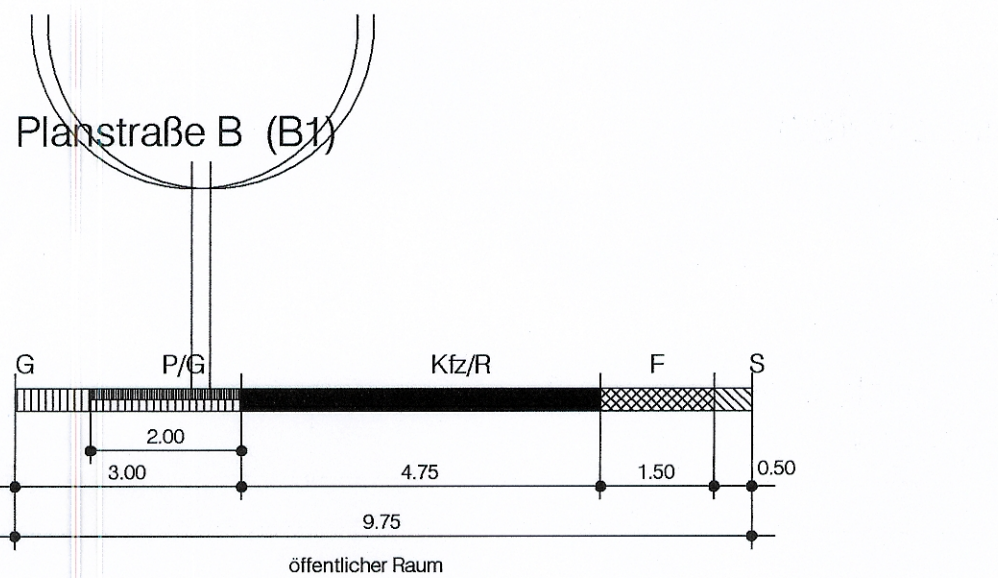
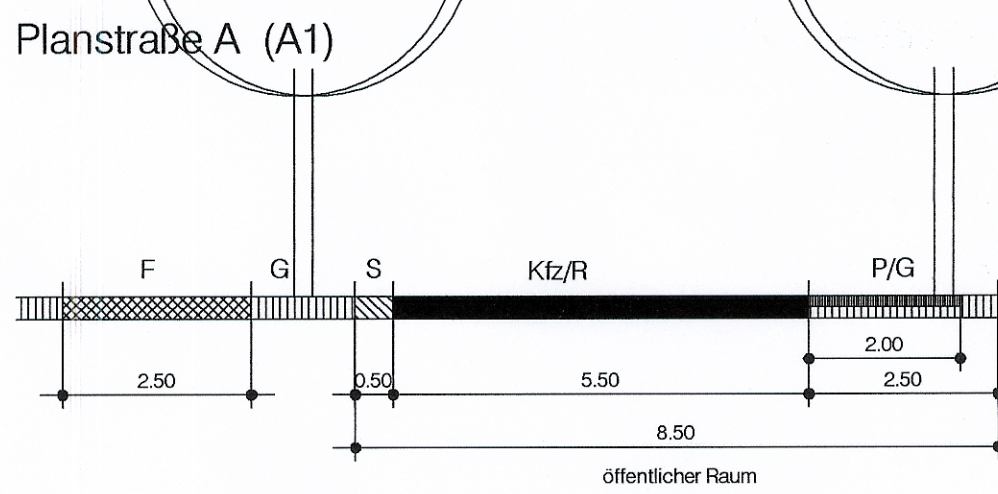
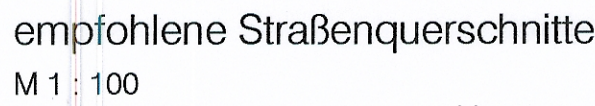
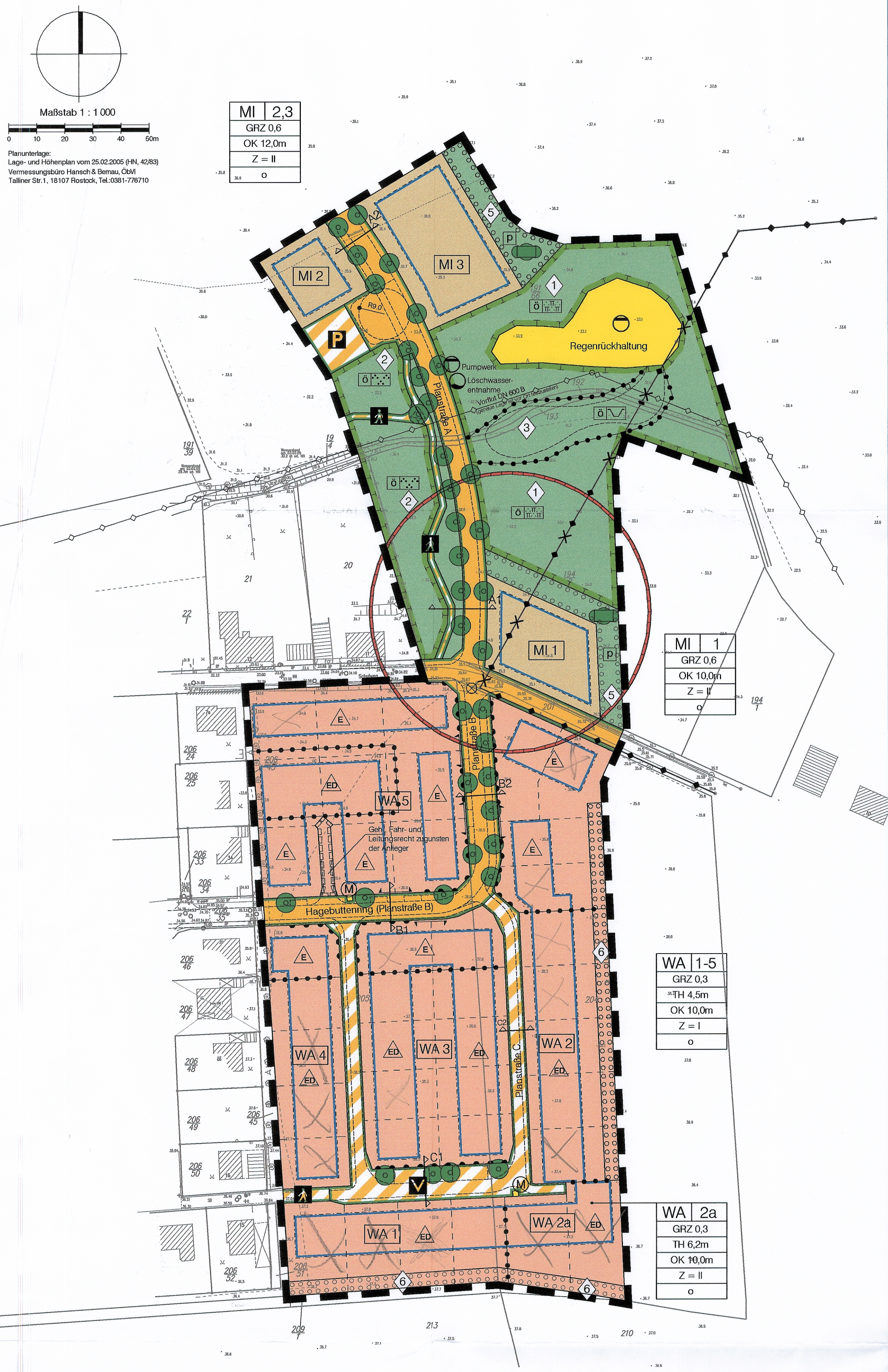
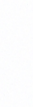
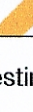
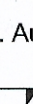
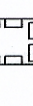
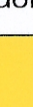
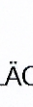
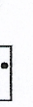
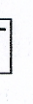
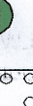
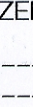
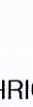
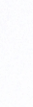
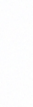
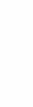


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
P/G = Parken und Grün im Wechsel
S = Schutz- und Randstreifen
PG = Privatgrund

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. FESTZESTUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
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		
o	Offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Öffentlicher Parkplatz	
	Verkehrsbenutzter Bereich	
	Fußweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Einfahrtbereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Wasser; hier: Löschwasserentnahmestelle ohne Standortbindung	
	Abwasser; hier: Regenrückhaltebecken, AW-Pumpwerk ohne Standortbindung	
	Abfall; hier: Bereitstellungsplatz für Hausmüll (vgl. §§ 7 (4), 11 (6) Abfallsatzung Dörf)	
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	naturnaha Parkanlage	
	Entwässerungsmulde	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Bezeichnung der Maßnahmen (sh. Teil B Nr. 3.1 ff)	
	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung bzw. der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (sh. Teil B Nr. 4.1) auch: Abgrenzung der Art der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN

	vorgesehene Straßenerweiterung
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Vorflut DN 600 - vorhanden
	Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Eit 0,4 kV - vorhanden
	Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Eit 0,4 kV - entfallend (unverb. Vorrückung)
	Versorgungsanlage, hier: Schaltschrank - entfallend (unverb. Vorrückung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 DSchG M-V)

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

1. Für die Wohngebiete (WA) sind die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauVO anzuwenden.
Die nach § 4 (Nr. 2 bis 5 BauVO) vorgesehenen Anlagen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). (§ 1 Abs. 3, 6 BauVO)
- 1.2. Für die Mischgebiete (MI) sind die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauVO anzuwenden.
In den Mischgebieten MI 1-3 sind im Abstand von nicht als 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A die nach § 6 (2) Nr. 1 BauVO vorgesehenen Nutzungsräume unzulässig (Wohngebäude).
Im Mischgebiet MI 1 sind die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 und § 3 BauVO vorgesehenen Nutzungsräume unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungststätten). (§ 1 Abs. 3, 6 BauVO)
- 1.3. Höhe baulicher Anlagen / Höhenbeschränkung (§ 18 Abs. 1 BauVO)
Möglichkeit für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenmaß der zugeordneten Verkehrshöhe im Anschlußpunkt an das jeweilige Baugrundstück (Festsetzung der Traufhöhe 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
In den Baugebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugruzen) unzulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugruzen) nur zulässig bis zu einer Baumaße von 15m² je Grundstück und in einem Abstand von mindestens 4 m zu den Verkehrsflächen bzw. den Flächen mit Fahrrichten. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauVO bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauVO)
- 2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
3. Das anfallende Regenwasser ist vom Regenrückhaltebecken in eine offene Mulde zu leiten. Diese ist mit Böschungserneuerungen von max. 1:4 und einem wechselnden Längsprofil als temporäres Gewässer auszubilden und einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Eine sporadische Mulde maximal alle 2 Jahre ist zulässig. (Raupte Nr. 3)
- 3.2. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Höchstreifung von 1:3 auszubilden. Die Lage der Böschung des Beckens kann nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen von der Lagesetzung in Teil A im Rahmen der öffentlichen Grünfläche „naturnaher Parkanlage“ abweichen. Die Lage der Rohleitung DN 600 (Beton) des Vorfluturs 2LV4-R ist örtlich festzustellen und vor Beeinträchtigung durch Baulitigkeit zu schützen.
- 3.3. Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände - jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten - sind mit wasser-durchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- 3.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Park“ sind Gehlitzgruppen auf mindestens 10 % der Gesamtfäche mit 16 Bäumen und 387 Sträuchern gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen soll 300 m² betragen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrauen anzulegen. (Raupte Nr. 1)
- 3.5. Die öffentliche Grünfläche „Park“ ist mit 15 Bäumen der Arten gemäß Pflanzliste in Baumgruppen zu bepflanzen und mit einer Rasenansaatz anzulegen. (Raupte Nr. 2)
- 3.6. Entlang des Nord- und Ostendes des Baugebietes MI 1 und des Ostendes des Baugebietes MI 3 ist eine 5-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 8 m aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raupte Nr. 5)
- 3.8. Auf den mit Anplanzgebiet festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 1 und 2 sind 3-reihige freiwachsende Hecken mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raupte Nr. 6)
- 3.9. Im Bereich der Planflächen A und B sind Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* „Paul & Scaret“) und Hochschwamm Mehrbeere (*Sorbus intermedia*) anzupflanzen. Als Mindestqualität zu verwenden: Hochschwamm 4,4 v, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.
- 3.10. Für die Anplanzgebiete nach Nr. 3.4, 3.5, 3.7, 3.8 folgende Mindestquantität zu verwenden: verpflanzte Sträucher H 80-100 cm; Hochschwamm, 2 v, mit einem Stammumfang von 14-16 cm.
- 3.11. Für die festgesetzten Anpflanzungen nach Nr. 3.4, 3.5, 3.7, 3.8 sind folgende Arten und Artenzusammensetzungen zu verwenden (Pflanzliste):
- | Bäume | Anteil an Gesamtstückzahl |
|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | 0,5 % |
| Betula pendula | 1 % |
| Quercus robur | 1 % |
| Quercus petraea | 0,5 % |
| Lilix cordata | 1 % |
| Sträucher | Anteil an Gesamtstückzahl |
| Corylus avellana | 5 % |
| Crataegus laevigata | 20 % |
| Eunonymus europaeus | 11 % |
| Prunus spinosa | 15 % |
| Rosa canina | 20 % |
| Rubus fruticosus | 10 % |
| Salix caprea | 3 % |
| Viburnum opulus | 5 % |
| Rhamnus cathartica | 5 % |
- 3.12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Die nach Nr. 3.1. festgesetzte Maßnahme (Raupte Nr. 1) sowie die auf Flurstück 19/166 entfallenden Teilmaßnahmen nach Nr. 3.4, 3.5 (Raupte Nr. 2, 3) werden den Baugebieten MI 1 und MI 2 gesammelt zugerechnet.
Die auf Flurstücke 192, 193/194/2 entfallenden Teilmaßnahmen nach Nr. 3.4, 3.5 (Raupte Nr. 2, 3) und die nach §§ 1a, 11 BauGB vereinbarten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Heckwende am Kitzrower Weg in Wilen und Suckensfläche auf Flurstück 19/42; sh. Hinweis B) werden den Baugebieten MI 1 und WA 1 - 5 gesammelt auf Flurstück 19/42; sh. Hinweis B) Verteilungsmatrix ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche.
Die nach Nr. 3.7, 3.8 festgesetzten Maßnahmen (Raupte Nr. 5, 6) ist den jeweils angrenzenden bzw. betroffenen Baugebieten direkt zugerechnet. Verteilungsmatrix ist die Anteil des Baugrundstücks an der Gesamtfäche der jeweiligen Pflanzung.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauVO M-V)
Für alle Hauptgebäude ist für die Wandflächen ein roter oder rotbrauner Ziegel oder ein unstrukturiertes, heller Ziegels als Fassadenmaterial vorzuziehen. Die Kombinationen der aufgeführten Materialien sowie sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz oder Holzverschalungen von Teilen der Fassadenflächen sind zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauVO 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 BauVO 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 BauVO M-V)
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 5.1. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
Der Verlauf des verordneten Gehweges 2LV4-R ist auf einem 7 m breiten Streifen von Längswand und Bepflanzungen freizuhalten. (§ 81 Abs. 1 LwAG M-V)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1993, 23.03.2005 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 18.04.05 erfolgt.

1. Aufgestellt wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1993, 23.03.2005 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 18.04.05 ersichtlich.
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.03.05 bis zum 21.03.05 durchgeführt worden.
 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 03.02.05 erfolgt.
 5. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.05 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 26.04.05 bis zum 26.05.05 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht Fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am 18.04.05 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 7. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht Fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ am ersichtlich bekannt gemacht worden.
 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.2005 gebilligt.
 11. (Genehmigungsvorbehalt entfällt)
 12. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Stäbellow,

(Siegelabdruck)

Bull
Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 25.02.05 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lägerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergo erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock,

(Siegelabdruck)

Bernau
OTbV

14. 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 ersichtlich 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 Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist an in Kraft getreten.

Stäbelow, (Siegelabdruck) Bull
Bürgermeister

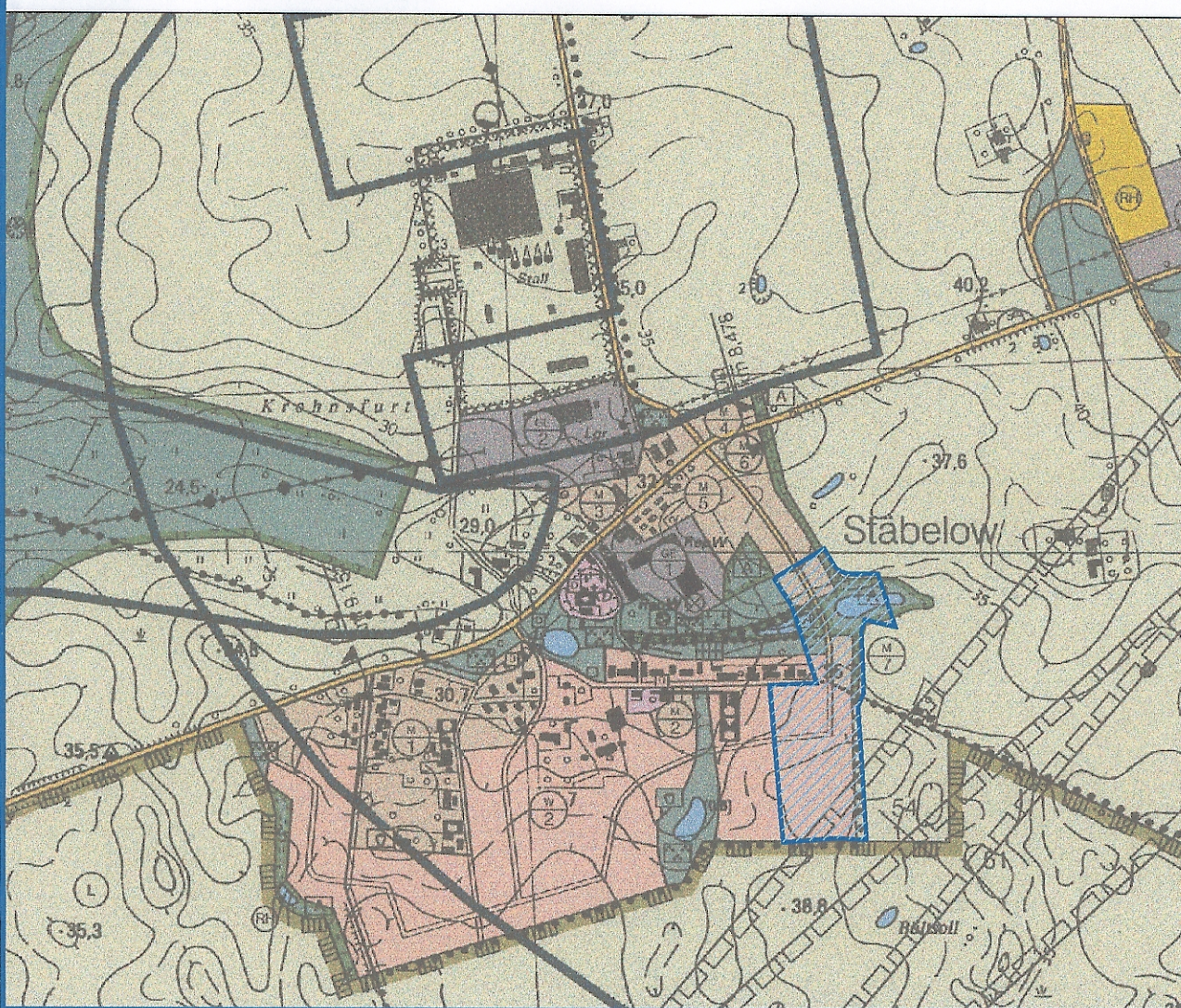
Landkreis Bad Doberan

ur das Gebiet "Waldblick"

für das Gebiet "Waldblick
am östlichen Ortsrand von Stäbelow beidseitig des Schulweges

2.ENTWURF

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1 : 20 000



Stäbelow, 17.06.2005

(Siegelabdruck)

Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Arbeitskreis für Strahlenschutz, AKB/030.00.1

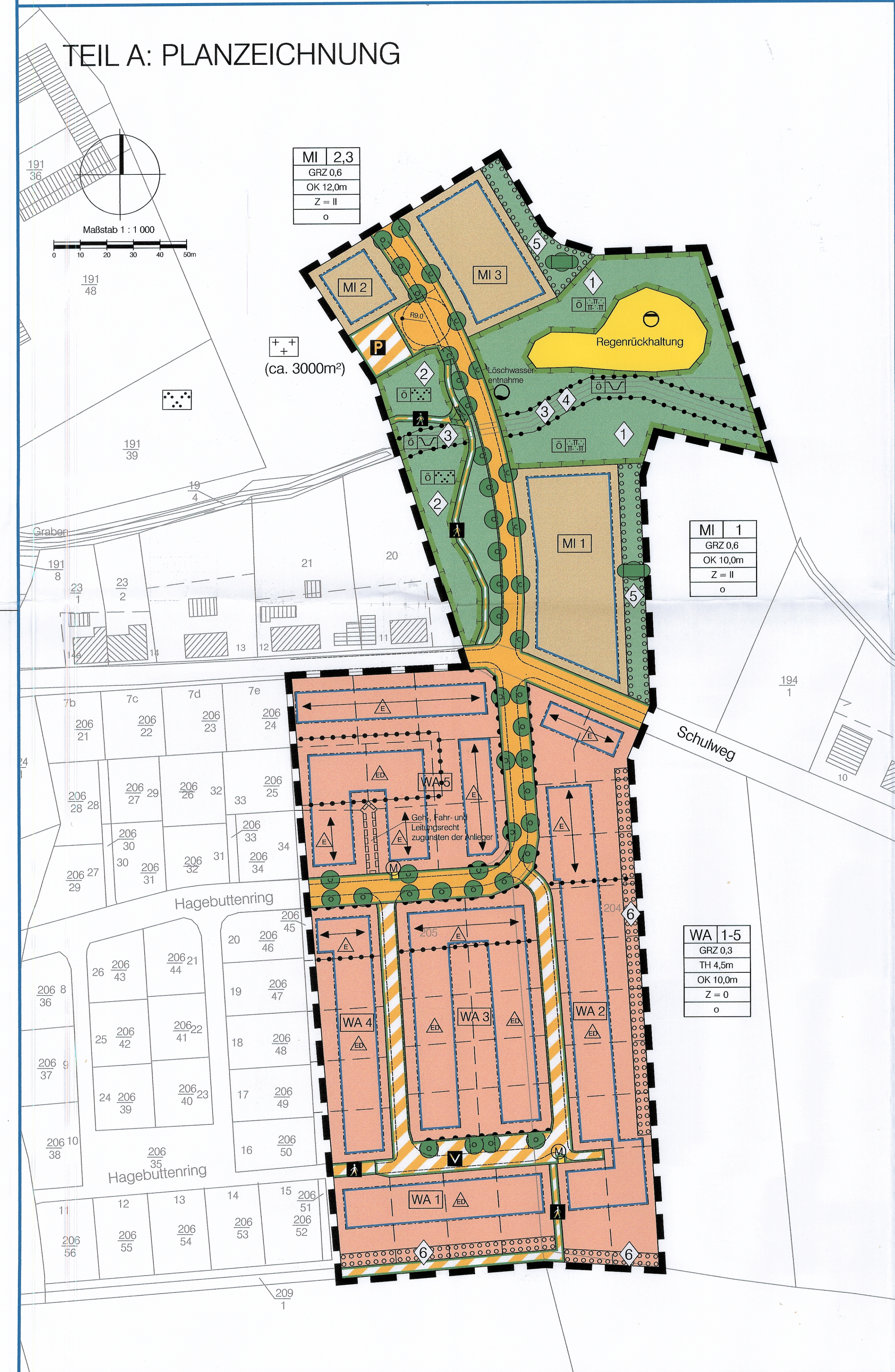
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59



SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07

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 - PlanV 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-)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
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)		
	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Öffentlicher Parkplatz	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	
Zweckbestimmung:		
	Wasser; hier: Löschwasserbereitstellung	
	Abwasser; hier: Regenrückhaltebecken	
	Abfall; hier: Bereitstellungsplatz für Hausmüll (vgl. §§ 7 (4), 11 (6) Abfallsatzung DBR)	
GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage	
	naturnahe Parkanlage	
	Entwässerungsgraben (Vorflut)	
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	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung bzw. der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (sh. Teil B Nr. 4.1) auch: Abgrenzung der Art der Nutzung	
	Firsttrichtung	
II. KENNZEICHNUNGEN		
	vorgesehene Straßenführung	

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Für die Wohngebiete (WA) sind die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO anzuwenden. Die nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). (§ 1 Abs. 3, 6 BauNVO)
- Für die Mischgebiete (MI) sind die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauNVO anzuwenden. Im Mischgebiet MI 1 sind die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). (§ 1 Abs. 3, 5 BauNVO)
- 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 Traufhöhe bzw. der Oberkante baul. Anlagen in Teil A).
- Die Sockelhöhe von Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen wird mit höchstens 0,6m über dem Bezugspunktfestgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 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)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturhafer Park“ sind Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Gesamtfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen soll 30m² betragen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Mahnwiese anzulegen und 2 mal jährlich zu mähen; das Mahgut ist abzuräumen. Die Mähgänge sind nur nach dem 1. Juli und 20. September zulässig. (Raute Nr. 1)
- Die öffentlichen Grünfläche „Park“ ist mit Baumgruppen der Arten gemäß Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und mit einer Rasenansaat anzulegen. (Raute Nr. 2).
- Die Verrohrung des Grabens II. Ordnung Nr. ... ist durch Erweiterung des offenen Gerinnes in östlicher Richtung auf einer Fließstrecke von ca. 130 m Länge aufzuheben. Das neue Gewässerbett ist mit seinen Böschungen an die vorhandenen Böschungen anzugleichen. Die nördliche Böschung ist mit einer Neigung von höchstens 1:3 herzustellen. Die Böschungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, jedoch sind wasserwirtschaftliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig. (Raute Nr. 3)
- Östlich der Planstraße A sind entlang der Nord-Böschung des Grabens Nr. ... in einer Breite von 3 m von der Böschungsoberkante zur Sohle hin freiwachsende Pflanzgruppen anzupflanzen. Die Gruppen sind aus 6-8 Gehölzen zu bilden und im Abstand von 10 m anzulegen; je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Erle (Alnus glutinosa); Sal-Weide (Salix caprea); Ohrchen-Weide (Salix aurita); Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus); Faulbaum (Rhamnus frangula); Felsenbirne (Amelanchier lamarckii); Schneeball (Viburnum opulus). Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H 80-100 cm; Hochstamm, 2 x v. mit einem Stammumfang von 14-16 cm. (Raute Nr. 4)
- Entlang des Ostrandes der Baugebiete MI 1 und 3 ist eine 5-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 8 m aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 5)
- Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen der Baugebiete WA 1 und 2 sind 3-reihige freiwachsende Hecken mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 6)
- Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Höchstneigung von 1:3 auszubilden.
- Im Bereich der Planstraßen A und B sind Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul' s. Scarlett') und Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Artenzusammensetzungen zu verwenden:

Pflanzenliste 1: Gehölzgruppen		
Bäume		
Acer campestre	Feldahorn	1 %
Betula pendula	Birke	2 %
Quercus robur	Stiel-Eiche	1 %
Quercus petraea	Trauben-Eiche	2 %
Tilia cordata	Winter-Linde	1 %
Sträucher		
Corylus avellana	Hasel	5 %
Crataegus laevigata	Weißdorn	20 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	15 %
Prunus spinosa	Schlehe	15 %
Rosa canina	Hunds-Rose	20 %
Rubus fruticosus	Brombeere	10 %
Salix caprea	Sal-Weide	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	5 %
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	5 %

Pflanzenliste 2: Hecke		
Bäume		
Acer campestre	Feldahorn	1 %
Betula pendula	Birke	2 %
Quercus robur	Stiel-Eiche	1 %
Quercus petraea	Trauben-Eiche	2 %
Tilia cordata	Winter-Linde	1 %
Sträucher		
Corylus avellana	Hasel	10 %
Crataegus laevigata	Weißdorn	25 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %
Prunus spinosa	Schlehe	20 %
Rosa canina	Hunds-Rose	25 %
Salix caprea	Sal-Weide	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	5 %
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
- Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände - jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten - sind mit wasser-durchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- In den Bereichen, für die eine Firsttrichtung festgesetzt ist, sind für die Dächer der Hauptgebäude nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalddächer mit einer Neigung von 42° - 48° zulässig. Die Sonderform Walmdach ist unzulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flach geneigte Putz- und Satteldächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 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 Fachwerkstrukturen aus Holz oder Holzverschalungen von Teilen der Fassadenflächen sind zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 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)

Satzung der Gemeinde Stäbelow

Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplans Nr. 07

für das Gebiet "Schulweg Südost"

am östlichen Ortsrand von Stäbelow beidseitig des Schulweges

VORENTWURF

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1 : 20 000

Bearbeitungsstand: 31.01. 2005

Stäbelow, (Siegelabdruck)

Bürgermeister

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

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

Umgrenzungsbereich für Bau- und Bepflanzung
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn