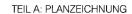
#### SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 07 FÜR DAS GEBIFT "WAI DBLICK"

#ESBET S. 8 FM-9, refer to palmed many hardware in the Cooplans varied 21,2000 (tible 31.5.308) access many by Start in control between the Cooplans variety (ESBC MAY) variety (ESBC MAY) variety MAY S. 102, valet mach fluorishess variety of patch of Commendment (ESBC MAY) variety (ESBC MAY) variety MAY S. 102, valet mach fluorishess variety of patch of Commendment (ESBC MAY) variety (ESBC MAY) variety May be S. 102, valet mach fluorishess variety of the Cooplans variety (ESBC MAY) va





#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lis Q 1 the Variablesis place due author Education for Generalized Internstrugementaring Bushlads. Final Internsity de Bushlaminaring som 23 January 1990 (PCEP, 18, 19); prointer minh Yellor Queen Southanning on Headless and de Amening and Prohipidity year services and Southanning and Prohipidity year services and Southanning and Prohipidity (Southanning and Southanning 1990). The Prohipidity of Southanning and Southanning 1990 (Personal Southanning and Southanning 1990). The Prohipidity (Southanning and Southanning and Southanning and Southannin

Planarotery L PESTSETZUNGEN AH LOES SAULICITY MUTZUNG

S 9 Ato. 1 Nr. Loky Kouzenelzbuches -BauGB-MI Managebiete MANZ DER BAUT ICHEN NUZZUNG (§ 9 ALro 1 Nr. 1 BauGE § 18 Bauf WC); (197 Conclinionable

Trauffithe als Historianal (vgl. to BNs. 1/3) Oberkante als Höchstmid (sgs. conti Nr. 1.3) Offene Bauwese

GHÜNHLÄCHEN ISO AND 1 to 15 years also differentiate. ő

Zahl der Vollgesehoere als Höchstrasft

naturnatio Polivaningo p.in. III 0.8 or PLANUNGEN, NUTZUNGSPEGELUNGEN, MASZNAHMEN UND 11 ÄCHER FURHASZANI INLIN ZUM ROHUTZ, ZUR PHLIGGE UND ZUR PIL MACKE HINZ WYM HARUR UND DARDSCHAFT

39 CHAFT 3 # Abs. 1 Nr. 20, 25 Gui/Get Espejohnung der Maßnahmon n.h. Toll G Nr. (USA)

B 9 / Nat. 1 Nr. 25 Bau Get

SOME INSEPTANZACIONES Granue des näumlichen Geltungsbereiche den Tobersungsprässe. - 8 9 Abs. / Raußag

#### TEIL B: TEXT

**(**2)

Ele Trafferentiar por cho Si Plans 16, 61 cua no 19 abili di cru il die Plansquisse dei ser Si Si wang con capturing des Distant Rei Congo andre. Caulous goldinario de Plansa (Rei Congo andre. Caulous goldinario de Plansa (Rei Congo andre de Plansa (Rei Congo andre de Plansa ). Todas goldinario del congo antre de Congo andre de Plansa (Rei Congo andre de Plansa ). Congo antre goldinario de Congo antre de Congo antre de Plansa (Rei Congo antre de Plansa ). Congo antre goldinario del Congo antre de Congo an

). Art and Mark der beglichen Natzung

no dis Mischigadole Mit in tod de Vocadoleben der Bjöl, 19-14 Buch VO-erg vocadol.

19 des Mischigadoles Mit in 3-de vien de Rossel voca mer etc. 16 m. zz. destrotranyorum opplies de la selection de la sele @18 Abs. I Re::N/00 -continuence valagent (continuence) Mellypithich Britis Brotteniang ubing the Horse busischer Aufagen ist das Höberniens uber zugendischen Verlehalt fache im Anschlarspesste en der Jeweilige Designundelisch (Fredsvelung der Traufliches bzw. der Oberknand best. Anfalgen im Tota (f.)

Die Stockeiträtte von Cebänden mit Autmithmolder Nebenanlagen wed mit hüchstens 0,6m über der Bezugspankt fertinssotzt.

Consequence of General Selectivities (Consequence) (S. v. ) in 10 Mon/NO 1814 and residence due du descriptions (Consequence) residential international (S. v. ) in 10 Mon/NO 1814 and residence due to the consequence of the description of the consequence of the

Modrethman zum Schartz zur Pfloge und zur Einmeldung von zuden. Mater und Landschaft und Anpflorzenhalte (§ 8 Min. 1 Mr 20 Zeauten/Ge)

 Pice-Gielphäze und Montliche Parterlinde jossuu mu Ausulmee tine dulchtien - sind mit wesser-duschlassigen Materialien in versirietungs Religer Bazzette orzulagen. 

3.12 Cacking the Registrians Statement of the Commission of the

Für also Hauptgub-Lude ist. für die Waudflächer ein roter oder roterenner Zogel oder ein usptratur si-tuur-Heis-Hutz als Haussteinstall varzussehen. Die Kombiteitinden der aufgeführen kodzinkla-nowie blichtlater Felt-den bliche Nektur verture Notz oder Halzweichsburgen von Techniche Nossorich-lifer von auf mittledigt.

Skierdigs Standarto von Abbit und Werklichtbabtlern eind in geechlossenen Rib men urwern-bringen oder im Friekn orrein Argelmanzigen oder bauche Verkleidungen der Frankheiter zu ernerbicher und vord erbeitet Stemmennehut zur zu aufrüh zum 18 88 Abe. Hr. 4.8 Nach Mehr. Partiedungen mit nings Abstand bis zu 9 m.zu üllentlichen VerkeiterStaten, die eis Hooke oder Bachig geschlossene Konstniërten ansignbliktet werden, dusten mehl bilder als CB m. ein-[§ 20 Abs. 1 M. 4LBauf M-4]

5. NACHRICHTUCHE UBERNAHWEN

I bedin 
men and mer of received for Colon September of the I have included a field of the colon of the I bedin of the I bedin

— Pinanscholm — A (\*\*) Landscholm — A (\*\*) Lan

**VERFAHRENSVERMERKE** 

Ergenzi und gesindert aufgrund des Aufstellungsbeschlessen der Gemeinderverortung vom 19.12/2007. Die orbeilbiliche Bekonntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruc im erretteinen Usberneimen Languitbell "Die Landbeil" um 17.82/906 wieder. 2. Die für die Haumprodnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 / LPKS betoigt

 Die Bekeitigung der Öttertlichkeit nach § 15e i V.m. § 15./be. 2 ReuCR int in der Zigt vom 25.03.2008 bie zum 05:04.200s derdrychlicht eopdon. Dis Militarities i Intermebitung der Belissden und sonaligen Träger öffectlicher Belange nach § 1 St. I.V.m., § 13 Abs., 2 bissöd az inst Schwidser vom 25.00.7005 erfrigt. Die Germeindevertrettung inz. die etgegebensen Stellungsschmen am 67.05.68 gapulit. Den Ergebnis ist migstell worden.

Der Bebausungsprein, bereichend aus der Pierzeichnung (fül A) und dem Teil (feit B), ausde um C7.05.08 von der Gerreinfersetrinning als Setzing beschlieben. Die begündung zum Bebausungspien werde mit Prochabus der Germanischund ung vom 07.05.08 gestigt.

Stateston, PX+5-296-5 gapangilar

Der Kultuber midlige Bestand am 26.02.00 im Gebungsforreich wird der unteg das gestallt be-schlieftigt. Hins chilich der legenichtigen Derstellung der Omrepundes git die Voltekalt, dazu enn Er bildung zur groß wirbigte, du die nechtierseherkehe Flarkand im Maßesab ir 3980 society. Auf 12.00 derstellungstabe solleren richt begeleistet werden.

Der Beschlass "Der ein Fichensergnisse nacht die Spile, besich der Pari auf Dass will leich der Liebeilund des von jedemat in die gestehn werden Benn mit Gert zu die Weltstelle in stalle in 18 der Verlage und der Liebeilund des von jedemats der Aufgebart der Spile zu der der Verlage und der Verlage un

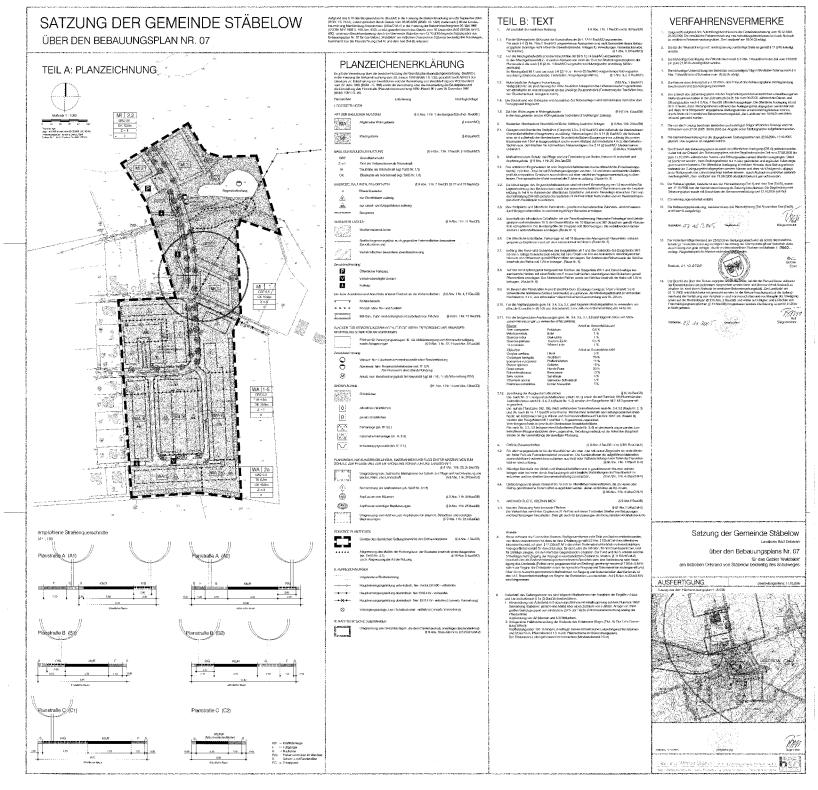
statutum, Af B 2008 . majaming

Satzung der Gemeinde Stäbelow

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gubiot 'Waldblick', betrettend eine Fläche närdlich des Schulweges am Ostrand des Raugebietes

AUSFERTIGUNG

DAS - is go the first house. I consider the professional and the second that t



# SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07



öffentlicher Raum

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBI. I S. 1224) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998 S. 468, ber., 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBI. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stäbelow vom 22.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 für das Gebiet "Waldblick" am östlichen Ortsrand von Stäbelow beidseitig des Schulweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58).

Planzeichen Rechtsgrundlage I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(§ 6 BauNVO) Mischgebiete

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Z = IZahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.3) Oberkante als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.3)

Grundflächenzahl

**GRZ** 

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenverkehrsflächen

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Öffentlicher Parkplatz Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich

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 (§ 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 DBR)

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

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Grünflächen

••••• Parkanlage naturnahe Parkanlage

Entwässerungsmulde

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)

Bezeichnung der Maßnahmen (sh. Teil B Nr. 3.1 ff) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Bepflanzungen 000000

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung bzw. der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) (sh. Teil B Nr. 4.1) auch: Abgrenzung der Art der Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN vorgesehene Straßenführung

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Vorflut DN 600 - vorhanden

Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Elt 0,4 kV - vorhanden

Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Elt 0,4 kV - entfallend (unverb. Vormerkung) Versorgungsanlage, hier: Schaltschrank - entfallend (unverb. Vormerkung)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

P/G = Parken und Grün im Wechsel S = Schutz- und Randstreifen

PG = Privatgrund

öffentlicher Raum

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

#### TEIL B: TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- 1.1. 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 Bebau-
- ungsplans (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, (§ 1 Abs. 3, 6 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).
- Im Mischgebiet MI 1 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.
- 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 (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anoflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
- 3.1. Das anfallende Regenwasser ist vom Regenrückhaltebecken in eine offene Mulde zu leiten. Diese ist mit Böschungsneigungen von max. 1:4 und einem wechselnden Sohlenprofil als temporäres Gewässer auszubilden und einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Eine sporadische Mahd maximal alle 2 Jahre ist zulässig. (Raute Nr. 3)
- Lageeinordnung des Beckens kann nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen von der Lagefestsetzung in Teil A im Rahmen der öffentlichen Grünfläche "naturnahe Parkanlage" abweichen. Die Lage der Rohrleitung DN 600 (Beton) des Vorfluters 2LV4-R ist örtlich festzustellen und vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit zu schützen.

3.2. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Höchstneigung von 1:3 auszubilden.Die

- 3.3. Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- 3.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Park' sind Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Gesamtfläche mit 16 Bäumen und 387 Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen soll 30m² betragen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen. (Raute Nr. 1)
- 3.5. Die öffentliche Grünfläche "Park' ist mit 15 Bäumen der Arten gemäß Pflanzenliste in Baumgruppen zu bepflanzen und mit einer Rasenansaat anzulegen. (Raute Nr. 2).
- 3.7. Entlang des Nord- und Ostrandes des Baugebietes MI 1 und des Ostrandes des Baugebietes MI 3 ist eine 5-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 8 m aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 5)
- 3.8. 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 anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 6)
- 3.9. 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.

3.10. Für die Anpflanzgebote gem. Nr. 3.4, 3.5, 3.7. sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: ver-

pflanzte Sträucher H 80-100 cm; Hochstamm, 2 x v. mit einem Stammumfang von 14-16 cm. 3.11. Für die festgesetzten Anpflanzungen gem. Nr. 3.4, 3.5, 3.7, 3.8 sind folgende Arten und Arten-

zusammensetzungen zu verwenden (Pflanzenliste): Anteil an Gesamtstückzahl Feldahorn Acer campestre 0,5 % Betula pendula 1 % Quercus robur Stiel-Eiche 1 % Trauben-Eiche 0,5 % Quercus petraea Winter-Linde Tilia cordata 1 % Sträucher Anteil an Gesamtstückzahl Corylus avellana Hasel 5 % Weißdorn 20 % Crataegus laevigata Pfaffenhütchen 11% Euonymus europaeus

15 % Schlehe Prunus spinosa Hunds-Rose 20 % Rosa canina 10% Brombeere Rubus fructicosus Sal-Weide 5 % Salix caprea 5 % Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Echter Kreuzdorn 5 % Rhamnus catharticus

Die nach Nr. 3.1. festgesetzte Maßnahme (Raute Nr. 1) sowie die auf Flurstück 191/66 entfallenden Teilmaßnahmen nach Nr. 3.4, 3.5 (Raute Nr. 2, 3) werden den Baugebieten Ml 2, Ml 3 gesammelt 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 und Sukzessionsfläche auf Flurstück 194/2; sh. Hinweis B) 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.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Örtliche Bauvorschriften

3.12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

- 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 Fassaden-(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) flächen sind zulässig.
- 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)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 5.1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 81 Abs.1 LWaG M-V) Der Verlauf des verrohrten Gewässers 2LV4-R ist auf einem 7 m breiten Streifen von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.

- 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
- 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 570 Sträuchern.
- 2. Anlage einer Feldhecke entlang der Südseite des Kritzmower Weges (Flst. 76 der Gemarkung
- Anpflanzung einer 150 m langen, 5-reihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 m (sh. Pflanzschema im Grünordnungsplan).

### VERFAHRENSVERMERKE

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

bis zum 21.03.05.durchgeführt worden.

- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.03.05
- 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 ausgelegen. 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 18.04.05 ortsüblich
- Die von der Planung berührten 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 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. 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
- 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.

Bekanntmachungsblatt "Der Landbote" am ...... ortsüblich bekannt gemacht worden.

11. (Genehmigungsvorbehalt entfällt)

bekannt gemacht worden.

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

Bürgermeister

13. 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: .....

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 . 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 am.....

vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Stäbelow

Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplans Nr. 07 für das Gebiet "Waldblick" am östlichen Ortsrand von Stäbelow beidseitig des Schulweges

2.ENTWURF Bearbeitungsstand: 17.08.2005 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1:20 000

Stäbelow, 17.08.2005

(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

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004

# AINIG DEB GEMEINIDE STÄBEI OM

9 N	A: PLANZEICHNUNG
	)AS GEBIET "WALDBLICK"
IZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 07	DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄN
	ITO LITO DNOT

OK 12,0m

ner Str.1, 18107 Rostock, Tel.:0381-776710

iessungsbüro Hansch & Bemau, ÖbVI

Maßstab 1: 1 000

#### im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Landbote" am 17.03.2008 erfolgt. 19.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck durchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. 1. Ergänzt und geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.3. Pkw-Stellplätze und öffentliche Parkstände - jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten - sind mit wasser-VERFAHRENSVERMERKE

- sind als Landschaftsrasen anzulegen. (Raufe Nr. 1) liste anzupflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen soll 30m² betragen. Die verbleibenden Flächen gruppen auf mindestens 10 % der Gesamtfläche mit 16 Bäumen und 387 Sträuchem gemäß Pflanzen-
- ist eine 5-reihige freiwachsende Hecke mit einer Breite von 8 m aus heimischen, standortgerechten 3.7. Entiang des Nord- und Ostrandes des Baugebietes MI 1 und des Ostrandes des Baugebietes MI 3 gruppen zu bepflanzen und mit einer Rasenansaat anzulegen. (Raute Nr. 2). 3.5. Die öffentliche Grünfläche ,Parkanlage' ist mit 15 Bäumen der Arten gemäß Pflanzenliste in Baum-

3.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Natumahe Parkanlage" sind Gehölz-

- Pflanzenliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze innerhalb der Reihe soll 1,50 m wachsende Hecken mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß 3.8. Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen der Baugebiete Wa 1 und 2 briege freiinnerhalb der Reihe soll 1,50 m betragen. (Raute Nr. 5) Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen. Der Abstand der Reihen sowie der Gehölze
- Gehölzpflanzungen, ist jährlich eine Mahd durchzuführen. pen zu erhalten. Über einen Zeitraum von 5 Jahren, gerechnet seit der erstmaligen Herstellung der 3.8.a Auf der mit Erhaltungsgebot festgesetzten naturnahen Parkfläche sind die bestehenden Gehölzgrupbetragen. (Raute Nr. 6)
- 3.9. Im Bereich der Planstraßen A und B sind Rot-Dom (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett') und
- 3.10. Für die Anpflanzgebote gem. Nr. 3.4, 3.5, 3.7. sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: ver-Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm. Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden:

pflanzte Sträucher H 80-100 cm; Hochstamm, 2 x v. mit einem Stammumfang von 14-16 cm.

zusammensetzungen zu verwenden (Pflanzenliste): -neht Abru neht de feetgesetzten Anpflanzungen gem. Mr. 3.8, 3.5, 3.8, 3.8 sind folgende Arten und Arten-

Phamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	% 9
suluqo munnudiV	Gemeiner Schneeball	% 9
Salix caprea	Sal-Weide	% 9
Rubus fructicosus	Brombeere	% 01
Rosa canina	esog-spund	% 07
Prunus spinosa	Schlehe	% 91
Euonymus europaeus	Pfaffenhürchen	% 11
Crataegus laevigata	mobßieW	50 %
Corylus avellana	Hasel	% 9
Sträucher		IrlesAbütetmeseD ne lietr
Tilia cordata	Winter-Linde	% L
Quercus petraea	Trauben-Eiche	% 9'0
Quercus robur	Stiel-Eiche	%
Betula pendula	Birke	%
Acer campestre	Feldahorn	% 9'0

194/2 (Raute Nr. 7) werden den Baugebieten MI 1 und WA 1 - 5 gesammelt zugeordnet. hecke am Kritzmower Weg in Wilsen, sh. Hinweis B) und die naturnahe Parkfläche auf Flurstück und die nach §§ 1a, 11 BauGB vereinbarten Maßnahmen-außerhalb des Geltungsbereiches (Feld-Die auf die Flurstücke 192, 193,194/2 entfallenden Teilmaßnahmen nach Mr. 3.4, 3.5 (Raute Mr. 2, 3) Teilmaßnahmen nach Mr. 3.4, 3.5 (Raute Mr. 1, 2) werden den Baugebieten MI 2, MI 3 gesammelt Die nach Nr. 3.1. festgesetzte Maßnahme (Raute Nr. 3) sowie die auf Flurstück 191/66 entfallenden 3.12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche. Häuslerreihe (insgesamt  $3.400\,\mathrm{m}^2$ ) auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken zugeordnet. Dem Baugebiet MI 4 wird die Anpflanzung einer 7m breiten Feldhecke am Konower Weg und an der stücks an der Gesamtlänge der jeweiligen Pflanzung. betroffenen Baugrundstücken direkt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil des Baugrund-Die nach Mr. 3.7, 3.8 festgesetzten Maßnahmen (Raute Mr. 5, 6) ist den jeweils angrenzenden bzw. Verteilungsmaßstab ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche.

flächen sind zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) sowie sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz oder Holzverschalungen von Tellen der Fassadenter, heller Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Die Kombinationen der aufgeführten Materialien 4.2. Für alle Hauptgebäude ist für die Wandflächen ein roter oder rotbrauner Ziegel oder ein unstrukturier- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

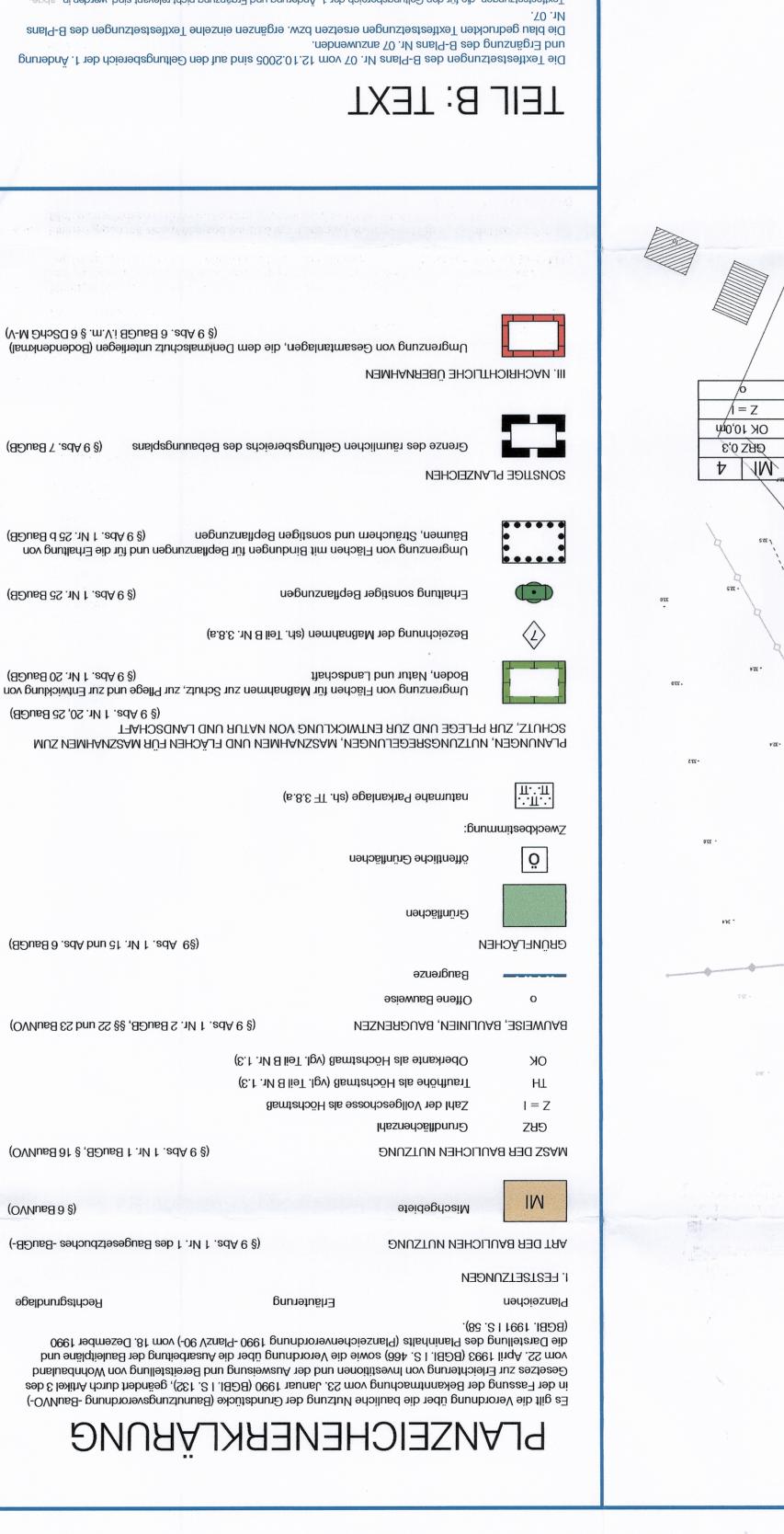
4.4. Einfriedungen mit einem Abstand bis zu 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, die als Hecke oder entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) bringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Einsehbarkeit zu 4.3. Ständige Standorte von Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzu-

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (8 9 Abs.6 BauGB) flächig geschlossene Konstruktion ausgebildet werden, dürfen nicht höher als 0,8 m sein.

(V-M DBWJ 1.2dA 18 8)

das LA f. Bodendenkmalpflege vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Auf § 6 Abs. 5 DSchG M-V Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Denkmals ist sofern vor Beginn der Erdarbeiten seine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. tigung des Denkmals (Relikte einer jungsteinzeitlichen Siedlung) genehmigt werden (§ 7 DSch G M-V) 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V) für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und Interease besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden,

Großen Gehölzgruppen auf mindestens 20 % der Fläche (Artenzusammensetzung analog der 1. Umwandlung von Ackerland in Sukzessionsflächen mit Initialbegrünung auf dem Flurstück 194/2 und Landschaft nach § 1a (3) BauGB durchzuführen:



|| = Z

OK 10,0m

GRZ 0,3

OK 10.0m

MIG'T HLER

8-1 AW

|| = Z

THE O

/1 = Z

OK 10'014

GRZ 0,3

Nutzungsarten unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). In den Mischgebieten MI 1 und MI 4 sind die nach § 6 (2) Mr. 6 - 8 und (3) BauNVO vorgesehenen Planstraße A die nach § 6 (2) Mr. 1 BauMVO vorgesehenen Mutzungsarten unzulässig (Wohngebäude). Ib den Mischgebietein MI S - S sind im Abstand von mehr als 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1:20 000 **ENTWURF** Bearbeitungsstand: 13.03.2008 nördlich des Schulweges am Ostrand des Baugebietes für das Gebiet "Waldblick", betreffend eine Fläche Bebauungsplans Nr. 7 über die 1. Änderung und Ergänzung des und Bepflanzungen freizuhalten. Dies gilt auch für Einzäunungen des benachbarten Rückhaltebeckens.

Satzung der Gemeinde Stäbelow

Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.11.2005

sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von machung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung

01.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-

erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Landbote" am der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während

eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3860 vor-

8. Der katastermäßige Bestand am 25.02.05 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt be-

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

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom

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

5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am

25.03.2008 bis zum 08.04.2008 durchgeführt worden.

§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 18.03.2008 erfolgt.

am ...... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung

scheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass

liegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

wird hiermit ausgefertigt.

Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bürgermeister

Bürgermeister

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Rechtsgrundlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

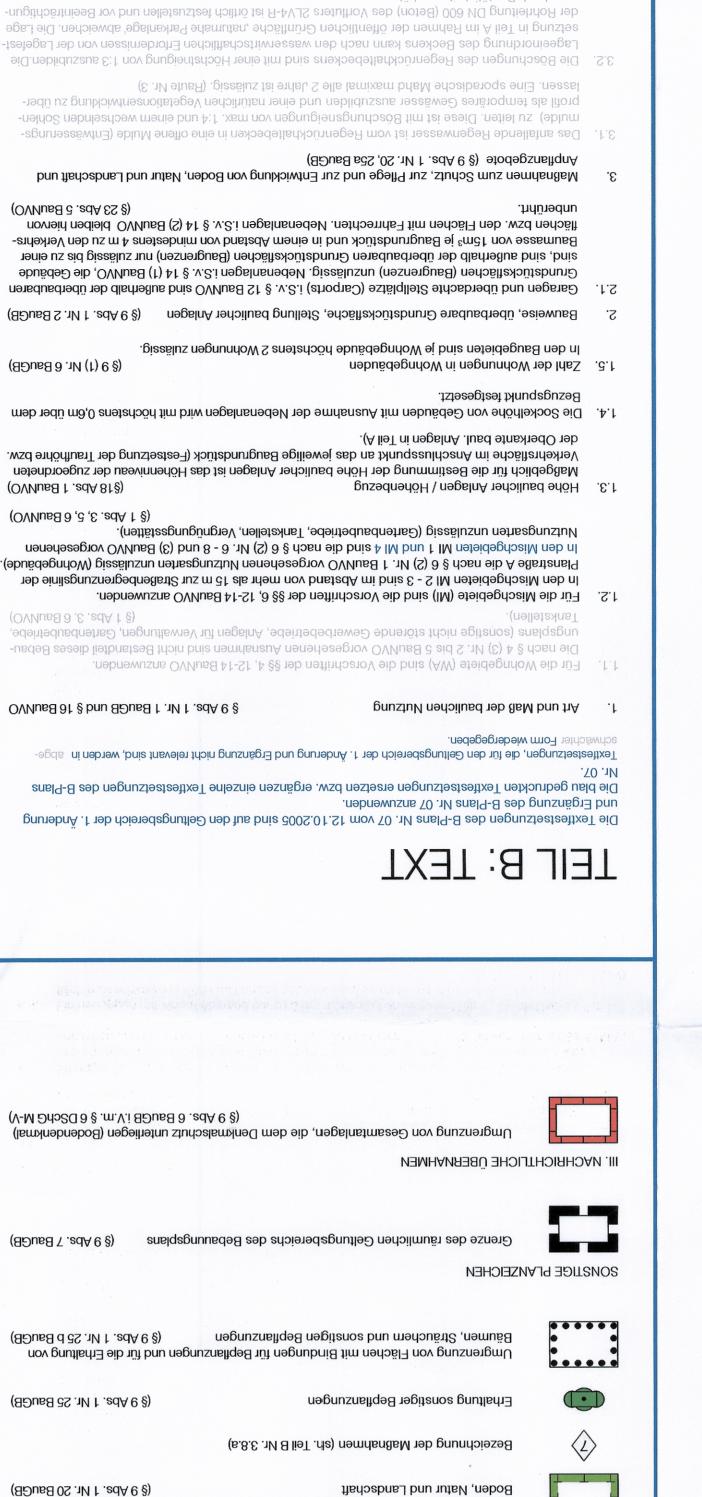
Erläuterung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

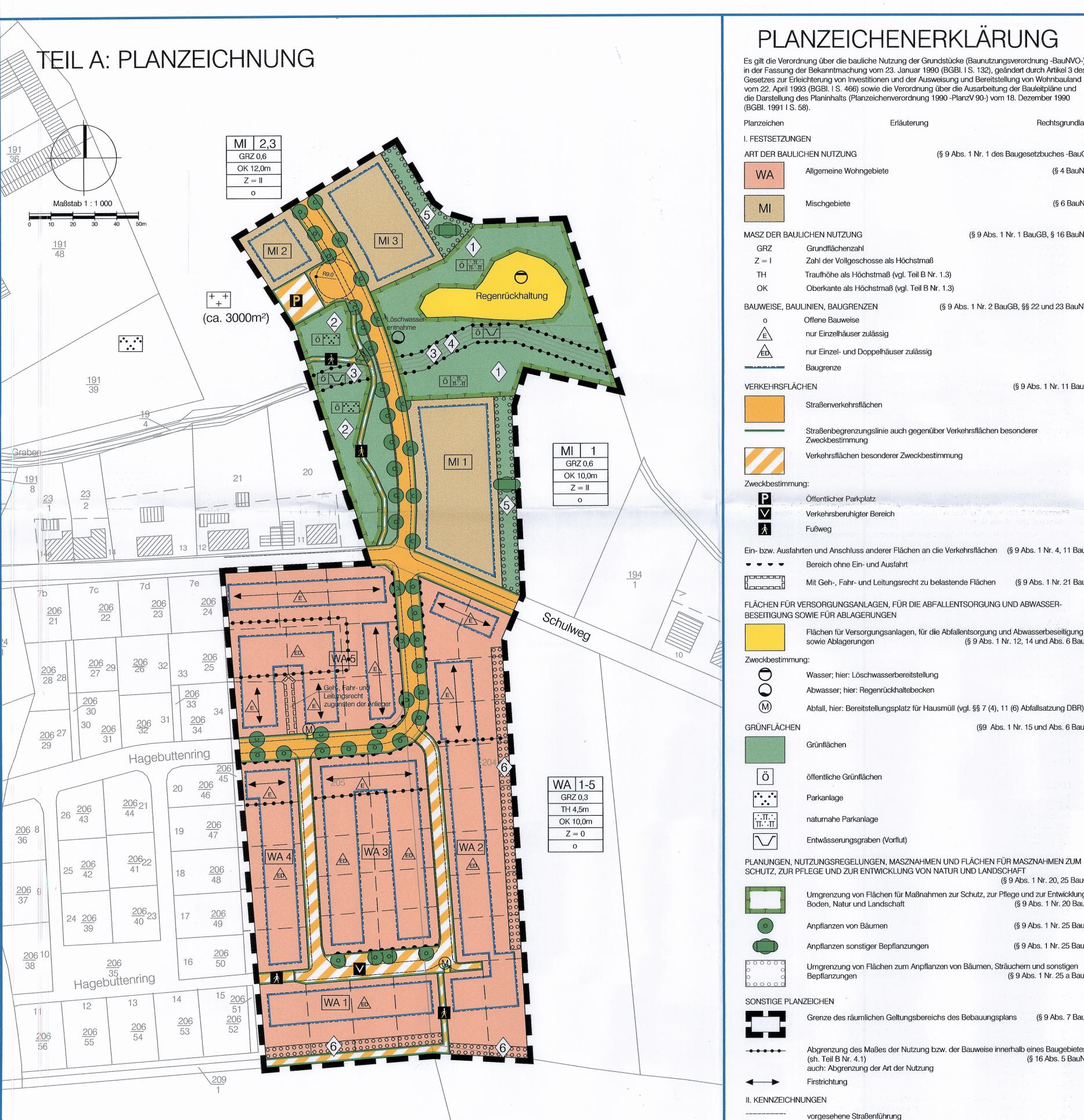
Gemarkung Stäbelow; Jährlich eine Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren, Anlage von 30m? B Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur Innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches kann eine Veränderung oder Besei-

Der Trinkwasser-Leitungsbestand ist zu beachten (Mindestabstand 2,5 m) und Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 m (sh. Pflanzschema im Grünordnungsplan). Anpflanzung einer 150 m langen, 5-reihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Anlage einer Feldhecke entlang der Südseite des Kritzmower Weges (Flst. 76, Flur 1 der Gemarlassen. Eine spotadische Mahd maximal alle 2 Jahre ist zulässig. (Raute Nr. 3) Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)



## SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990

Erläuterung Rechtsgrundlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

(§ 6 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 4 BauNVO)

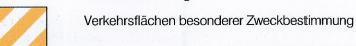
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.3)

Oberkante als Höchstmaß (vgl. Teil B Nr. 1.3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenülber Verkehrsflächen besonderer



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Wasser; hier: Löschwasserbereitstellung

Abfall, hier: Bereitstellungsplatz für Hausmüll (vgl. §§ 7 (4), 11 (6) Abfallsatzung DBR)

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

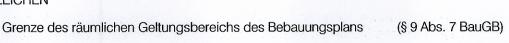
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung bzw. der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) auch: Abgrenzung der Art der Nutzung

#### TEIL B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- 1.1. 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, (§ 1 Abs. 3, 6 BauNVO)
- 1.2. 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)
- 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 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
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ,Naturnaher 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 Mähwiese anzulegen und 2 mal jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. Die Mähgänge sind nur nach dem 1. Juli und 20. September zulässig. (Raute Nr. 1)
- 3.2. Die öffentlichen Grünfläche "Park' ist mit Baumgruppen der Arten gemäß Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und mit einer Rasenansaat anzulegen. (Raute Nr. 2).
- 3.3. 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.
- 3.4. 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); Öhrchen-Weide (Salix aurita); Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus); Faulbaum (Rhamnus frangula); Felsenbirne (Amelanchiar 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.
- 3.6. 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)
- 3.7. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Höchstneigung von 1:3 auszubilden.
- 3.8. 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.
- 3.9. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Artenzusammensetzungen zu

Pflanzenliste 1: Gehölzgruppen

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

Pflanzenliste 2: Hecke		
Bäume	A	Anteil an Gesamtstückzahl
Acer campestre	Feldahorn	1 %
Betula pendula	Birke	2 %
Quercus robur	Stiel-Eiche	1 %
Quercus petraea	Trauben-Eiche	2 %
Tilia cordata	Winter-Linde	1 %
Sträucher	A	Anteil an Gesamtstückzahl
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 %

3.10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 4.1. In den Bereichen, für die eine Firstrichtung festgesetzt ist, sind für die Dächer der Hauptgebäude nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 42° - 48° zulässig. Die Sonderform Walmdach ist unzulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pult- und Satteldächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 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 Fassaden-(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) flächen sind zulässig.
- 4.3. Ständige Standorte von Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Einsehbarkeit zu (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

5.1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 81 Abs.1 LWaG M-V) Die öffentliche Grünfläche "Entwässerungsgraben" einschließlich eines 7 m breiten Streifens entlang der südlichen Böschungsoberkante ist von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Satzung der Gemeinde Stäbelow

über den Bebauungsplans Nr. 07

Landkreis Bad Doberan

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

**VORENTWURF** Bearbeitungsstand: 31.01. 2005 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1:20 000

(Siegelabdruck)

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



Bürgermeister