

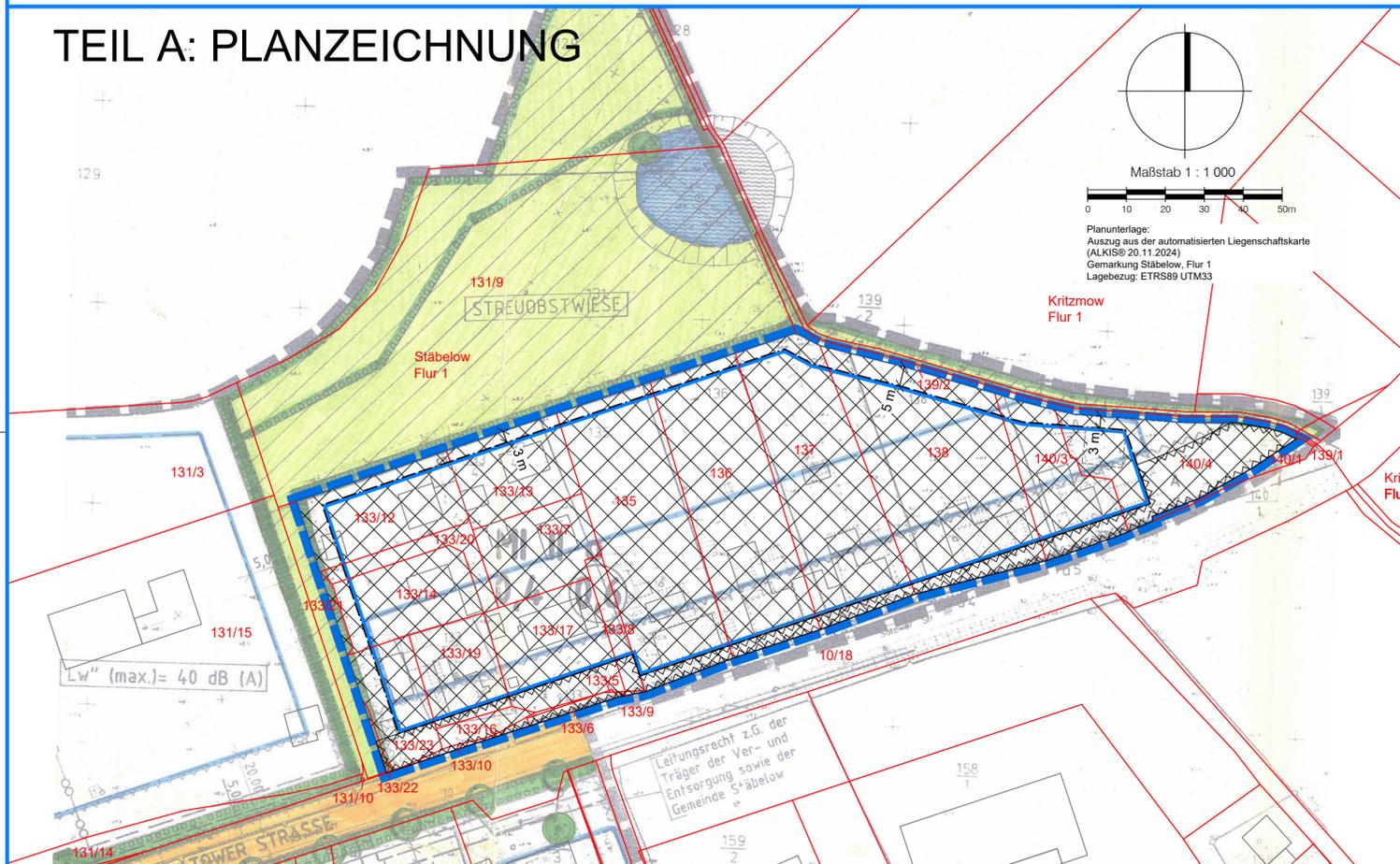
# SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

## ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stäbellow vom ..... folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das „Gewerbegebiet Satower Straße“ in Stäbellow, betreffend die Grundstücke Satower Straße 1 – 6 und An der Streuobstwiese 1 - 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
	Baugrenze	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
<b>II. FORTGELTENDE FESTSETZUNGEN DES URPLANS (nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans)</b>		
	Mischgebiete (sh. TF 2.4)	(§§ 1 (3), 6 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
0,6	Geschossflächenzahl (sh. § 20 BauNVO, TF 2.1)	
II	Zahl der Vollgeschosse	
0	offene Bauweise	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
<b>III. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Gebäude	
	Bemaßung	

### TEIL B: TEXT

Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 beinhaltet keine textlichen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Urplans v. 09.07.1992 gelten fort und sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung wie folgt zu beachten:

- 1.2 Gestaltungsvorschriften Werbeanlagen: Höhe ≤ Traufhöhe und max. 5,0 m über Straße
- 2.1 Geschosflächenzahl: zulässige Erhöhung
  - um 0,1, wenn mind.60 % der Außenflächen begrünt sind;
  - um 0,2, wenn mind.60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt sind.
- 2.4 Art der Nutzung (Mischgebiete): Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 3.3 Anforderungen nach DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen für
  - der Satower Straße zugewandte Gebäudefassaden: gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß R'w,ges entsprechend Lärmpegelbereich IV;
  - seitliche Gebäudefassaden: gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß R'w,ges entsprechend Lärmpegelbereich III.
- 3.4 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung: Orientierung von Schlafzimmern zur der Satower Straße abgewandten Gebäuseite; ersatzweise schalldämmte Lüftung

Hinweis:  
Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die in der Schutzzone-VO vom 27.03.1980 festgelegten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2024 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow-West am ..... erfolgt.
  2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
  3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 04.12.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planänderung unterrichten und sich zu der Planänderung äußern.
  4. Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2024 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 (2) BauGB auf der Internetseite des Amtes Warnow West und im Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am ..... und auf der Internetseite des Amtes Warnow West ortsüblich bekannt gemacht worden.
  6. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  8. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Stäbellow, (Siegel) Bull  
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 20.11.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Bad Doberan, (Siegel) Kataster- und Vermessungsamt  
des Landkreises Rostock
10. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.
- Stäbellow, (Siegel) Bull  
Bürgermeister
11. Der Beschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans 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 Aushang am ..... und durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Warnow-West 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 (§§ 214, 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
- Stäbellow, (Siegel) Bull  
Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Stäbellow über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

für das „Gewerbegebiet Satower Straße“  
in Stäbellow, betreffend die Grundstücke  
Satower Straße 1 - 6 und An der Streuobstwiese 1 - 6

### ENTWURF

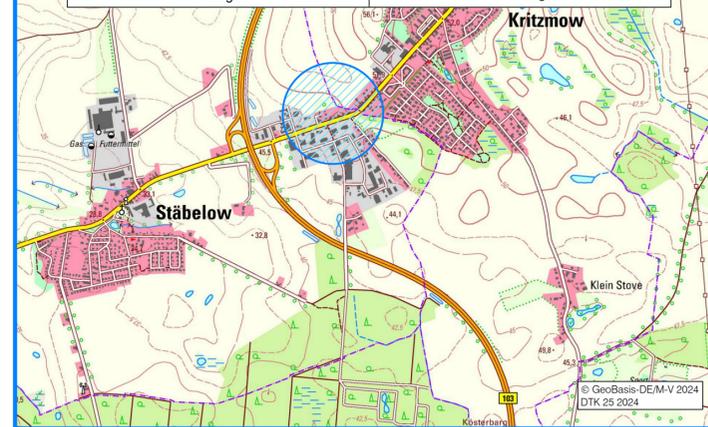
Bearbeitungsstand: 20.11.2024

Übersichtsplan M 1 : 25 000

### AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt am: \_\_\_\_\_  
Abzunehmen am: Siegel Unterschrift Abgenommen am: Siegel Unterschrift



Stäbellow, (Siegel) Bull  
Bürgermeister

