

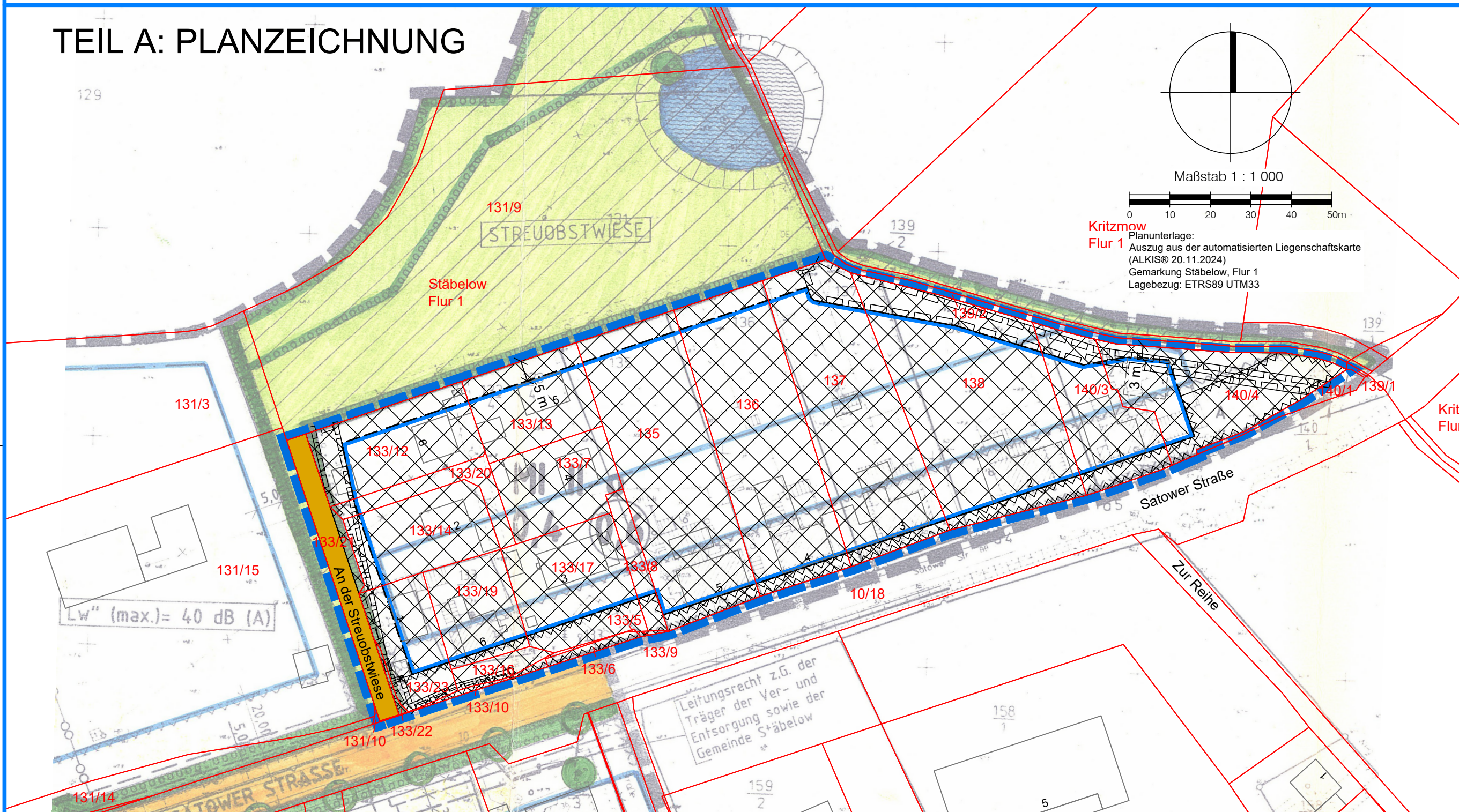
SATZUNG DER GEMEINDE STÄBELOW

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. 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stäbellow vom 17.12.2025 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
I. FESTSETZUNGEN		
	Mischgebiete (sh. TF 2.4)	(§§ 1 (3), 6 BauNVO)
	Baugrenze, sh. Hinweis B	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, nachrichtlich: § 18 NatSchAG M-V)
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)

II. FORTGELTENDE FESTSETZUNGEN DES URPLANS (nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans)		
	Mischgebiete (sh. TF 2.4)	(§§ 1 (3), 6 BauNVO)
	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
	Geschossflächenzahl (sh. § 20 BauNVO, TF 2.1)	
	Zahl der Vollgeschosse	
	offene Bauweise	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

II. KENNZEICHNUNGEN		
	Leitungsrechte zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes	
	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 Gebäudesseite, ersatzweise schallgedämmte Lüftung

Hinweise:

- A 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.
- B Auf den gesetzlichen Schutz von Bäumen nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V wird hingewiesen. Bäume ab einem Stammumfang von 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Im Änderungsbereich betrifft dies Walnuss, Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen darf der Wurzelschutzbereich geschützter Bäume (Kronenprojektionsfläche zuzüglich 1,5 Meter) nicht überbaut werden; Ausnahmen können von der Naturschutzbehörde zugelassen werden.

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 10.03.2025 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG 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 07.07.2025 bis zum 08.08.2025 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, am 20.06.2025 durch Aushang 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 29.08.2025 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 17.12.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 17.12.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.2025 gebilligt.

Stäbellow, (Siegel) Bull Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 20.11.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) Warnke ObVI

10. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausfertigt.

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

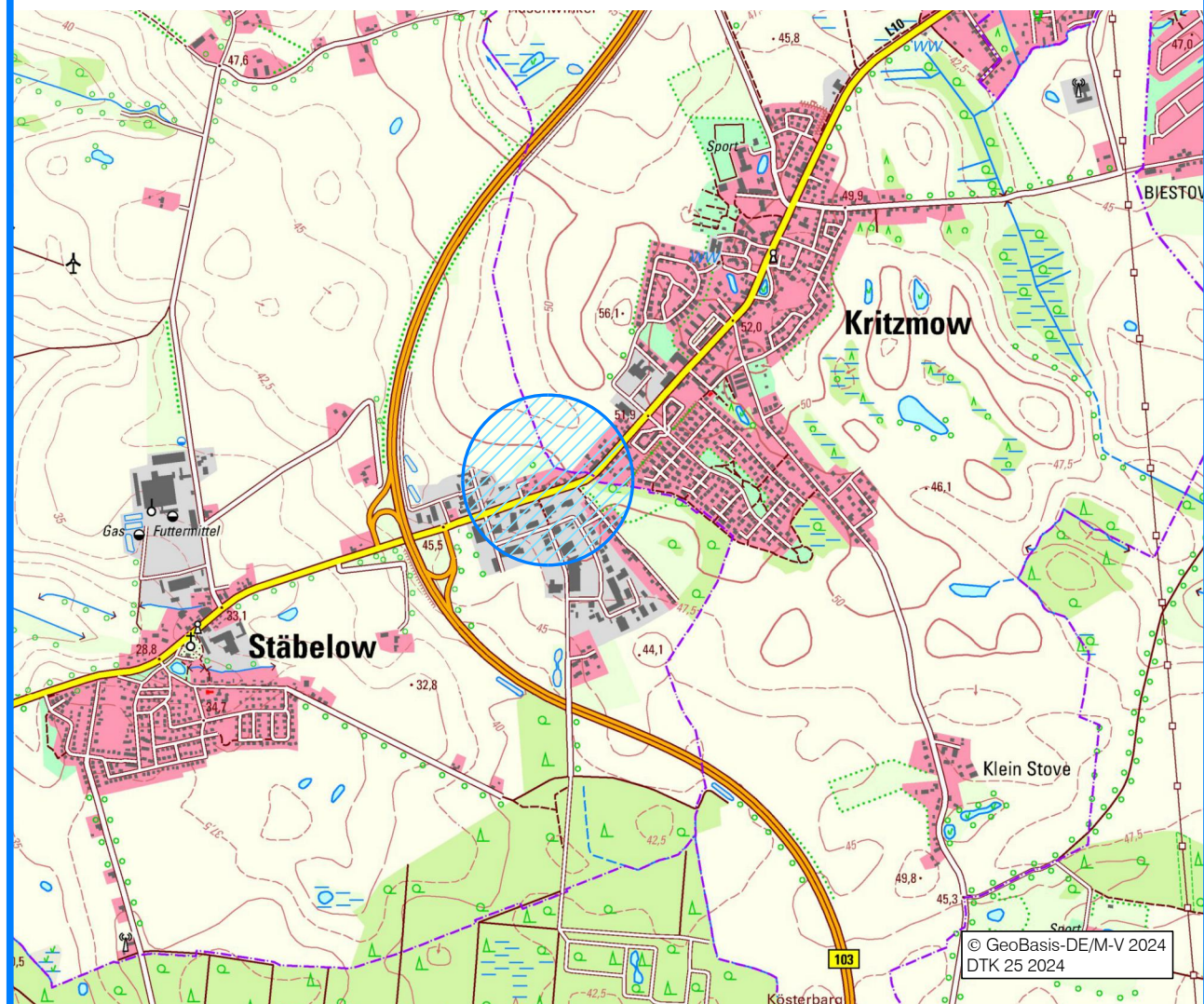
Satzung der Gemeinde Stäbellow über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

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

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 28.11.2025

Übersichtsplan M 1 : 25 000



Stäbellow, (Siegel) Bull Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Kropeliner Straße 10 • 18055 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de

