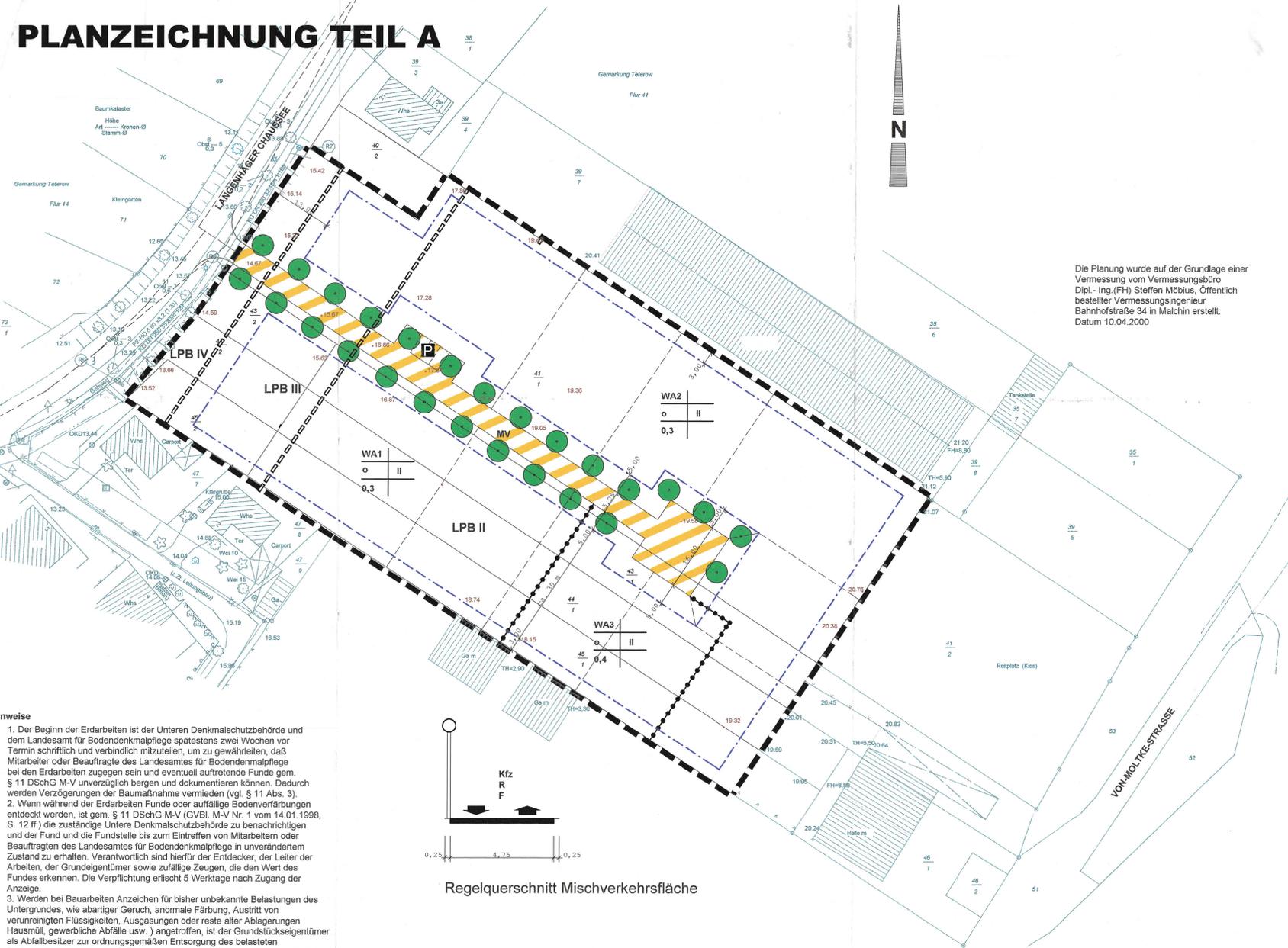


BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "AM REITPLATZ"

1. ÄNDERUNG

SATZUNG DER STADT TETEROW

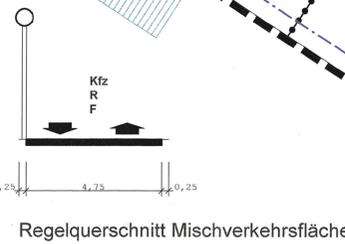
PLANZEICHNUNG TEIL A



Die Planung wurde auf der Grundlage einer Vermessung vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Steffen Möbis, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Bahnhofstraße 34 in Malchin erstellt. Datum 10.04.2000

Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartig Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.



ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Zeichenerverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl. I S 58, am 22.01.1991

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
z.B. WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
z.B. 0,20 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22,23 BauNVO)**
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
MV Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
P öffentliche Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 11)**
Anpflanzung:
Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze der Lärmpegelbereiche LPB II, III und IV siehe Textliche Festsetzung Nr. 6
- Planzeichen ohne Normcharakter**
Sichtdreieck
Parzellierungsvorschlag
- nachrichtliche Übernahme**
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Höhenangaben

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 gültig ab dem 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 zuletztgeändert am 21.07.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO M-V

- Garagen (§12 BauNVO)**
entfällt
- Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)**
Die für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**
Die im Bereich von Kreuzungspunkten markierten Sichtdreiecke sind ab 0,70m Höhe über der Fahrbahnkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**
Traufhöhen:
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
In alle Teilfläche ist die Traufhöhe für die Hauptgebäude mit maximal 4,5m über Oberkante der das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straße zulässig.
Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt eine maximale Traufhöhe von 3,0m.
- Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
entfällt
- Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
1. Für die mit dem Planzeichen LPB III gekennzeichnete Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereich entsprechend nachfolgender Tabelle zu realisieren.
Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.
2. Terrassen und Balkone sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

maßgeblicher Außenlärmpegel dBA	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{ext} (dB)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
61 - 65	35	30
- Dachneigungen / Dachformen**
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von 40° bis 50° zulässig.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind maximal auf 40% der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.
- Dacheindeckung**
Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in roten bis braunen Farbtönen.
- Nebengebäude und Garagen**
Alle Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung der Dachneigung und des Bedachungsmaterials identisch zum Hauptgebäude zu gestalten, ausgenommen sind Carports.
Garagen und Nebengebäude, auch solche, die baugenehmigungsfrei im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind, müssen in Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straße hinter die Bauflucht der Hauptgebäude treten. Carports, einschließlich integrierter Abstellraum (Fahrräder u. ä.), dürfen in den Baufeldern WA 2 und WA 3 auch vor der Bauflucht der Hauptgebäude angeordnet werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Entlang der neuen Straße sind als Bäume Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu pflanzen.
Die Pflanzqualität muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Die Standorte sind gemäß § 31 (1) BauGB in begründeten Fällen (Grundstückszufahrten, Leitungsstrassen etc.) ausnahmsweise um bis zu 3,0 m verschiebbar.
Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 4 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu sichern ist.
Die Anlage der Grün- und Pflanzflächen ist bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten zu vollenden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 LBauO M-V)
Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von jeweils 5 m sind mit Kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,50 m Breite am Gebäude einzurichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 27.07.03.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Teterower Heimatzeitung" am 27.07.03 erfolgt.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister
- Beteiligung der Bürger**
Die Stadt Teterow hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Teterower Heimatzeitung" unterrichtet und in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Teterow, den
Bürgermeister
- Beteiligung der TÖB**
Die Stadt Teterow hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.05.03 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister
- Entwurfsbeschluss**
Die Stadtvertretung Teterows hat am 27.07.03 den Vorentwurf sowie die Begründung der Änderung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 27.07.03 erfolgt.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister
- Offenlegung**
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.03 bis 27.08.03 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.07.03 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Teterower Heimatzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister
- Plangrundlage**
Der katastermäßige Bestand am 07.04.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte.
Teterow, den
Kataster- und Vermessungsamt
- Abwägung**
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 27.07.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.03 von der Stadtvertretung Teterow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom 27.07.03 gebilligt.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister
- Genehmigung**
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , AZ : mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Teterow, den
Bürgermeister

10. Nebenbestimmungen

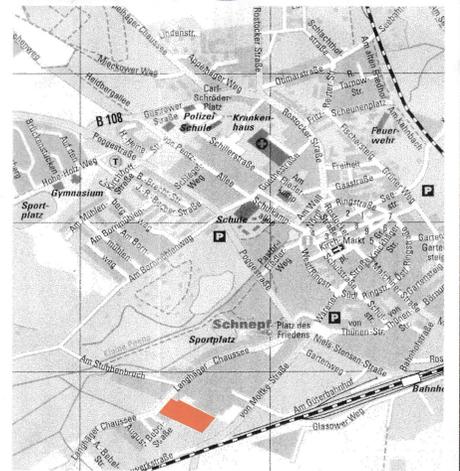
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Stadtvertretung Teterow vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , AZ : bestätigt.
Teterow, den
Bürgermeister

Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister

12. Bekanntmachung
Der Beschluss über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.03 in der "Teterower Heimatzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten mit Ablauf des 16.07.2003.
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Satzung der Stadt Teterow über den Bebauungsplan Nr. 36 "Am Reitplatz"
"Aufgrund des § 10 BauGB vom 27.08.1997 gültig ab 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V GVBl. M-V 1998 S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 27.07.03 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Am Reitplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."
Teterow, den 28.07.03
Bürgermeister



Stadt Teterow

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Reitplatz"

architekturbüro anke horn
Steinstrasse 19, 17139 Malchin
Tel. 03994/222587, Fax. /632495
Maßstab 1:500, Datum: 31.07.2002