

# PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1062), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

## Gemarkung Teterow, Flur 5 und 45



Festsetzungen beziehen sich auf alle überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO	
	SO Bootshauskolonie 1
GR 40 - 50 m <sup>2</sup>	SD 45°
FH 5,0 - 5,5 m über Bezugspunkt	WH 2,6 - 2,9 m über Bezugspunkt

Kartengrundlage:  
Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:1.000, Stand: 16.11.2017 / 30.07.2020  
Vermessungsbüro Weinert, Demmin

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Bootshauskolonie 1 (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundfläche (GR) mit mini-/ maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Mindest-/ Höchstmaß (siehe TTB Nr. 02.b)



Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Mindest-/ Höchstmaß (siehe TTB Nr. 02.b)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Satteldach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)



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

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungsslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche



Zweckbestimmung: Fußweg



Zweckbestimmung: Anliegerzufahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche  
Zweckbestimmung:

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

##### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)  
hier: Steg, Slipanlage bzw. Löschwasserentnahmestelle



18/21 Flurstücksbezeichnung  
Teilweise  
Flurstücksgrenze  
Flurgenze  
Hausnummern  
Vorhandene bauliche Anlagen



Art der baulichen Nutzung  
Grundfläche  
Dachform mit Dachneigung  
Firsthöhe  
Wandhöhe



III. NUTZUNGSCHABLONE



Art der baulichen Nutzung  
Grundfläche  
Dachform mit Dachneigung  
Firsthöhe  
Wandhöhe

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz, 2. Halbsatz und 11 (2) BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1'. Das Sondergebiet dient der privaten Erholung und dem Sport in der gemeinschaftlichen Anlage 'Bootshauskolonie 1'.

a) Bootshäuser gem. § 9 (1) 1. BauGB  
Zulässig sind Bootshäuser mit mindestens einem Bootslegeplatz im Wasser. In den Bootshäusern sind ferner zulässig Räume für die Unterbringung von Bootshausnutzern, auch zur Übernachtung geeignet. In allen Bootshäusern sind die wassersseitigen Räume mit Boots-Liegeplatz im Wasser und mit Zufahrtsmöglichkeit vom Kanal zu errichten bzw. in dieser Funktion zu erhalten. Eine Umnutzung der Bootsräume zu anderen Zwecken ist untersagt. Das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser zu touristischen Zwecken an einen wechselnden Personenkreis ist unzulässig.

b) Wasserflächen Kanäle gem. § 9 (1) 16. BauGB  
Die beiden Stichkanäle werden als mit Booten vom Teterower See befahrbare Wasserflächen festgesetzt. Die Überbauung der Wasserflächen ist, auch in geringem Umfang, nicht zulässig.

c) Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB  
Der Zugangsbereich C und die beiden Wege A und B zwischen den Hauszeilen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung A und B ist ausschließlich Fußverkehr zulässig. Auf dem Zugangsbereich C sind alle Verkehrsarten zulässig. Der Zugangsbereich C muss auf ganzer Länge zwischen Zufahrt und Weg B eine befahrbare Breite und eine lichte Höhe von jeweils mindestens 3,5 m aufweisen.

d) Gemeinschaftsanlage Stellplätze gem. § 9 (1) 22. BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO  
Die Stellplatzfläche wird als Gemeinschaftsanlage zugunsten aller Anlieger im Plangebiet festgesetzt. Stellplätze an anderer Stelle des Plangebietes sind ausgeschlossen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist nur als unversiegelte, nicht überdachte Fläche zulässig

e) Flächen für den besonderen Nutzungszweck 'Steganlage' gem. § 9 (1) 9. BauGB  
Auf den dafür festgesetzten Flächen sind nur Steganlagen zulässig, die dem Sondergebiet dienen.

f) Flächen für den besonderen Nutzungszweck 'Slipanlage' gem. § 9 (1) 9. BauGB  
Auf der dafür festgesetzten Fläche ist nur eine Slipanlage zum Einsetzen der Boote in den Stichkanal zulässig.

g) Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB  
Die festgesetzten Grünflächen sind als Freiflächen zu erhalten. Ihre Versiegelung oder bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

h) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
Auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage und auf den Grünflächen sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie untergeordnete Nebenanlagen wie Hinweisschilder, ein Kompostplatz und ein Geräteschuppen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

02. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16, 18, 19 BauNVO)

a) Die Grundfläche (GR) pro Bootshaus muss mind. 40 m<sup>2</sup> und darf höchstens 50 m<sup>2</sup> betragen.  
Die Überschreitungsmöglichkeit der GR i. S. v. § 19 (4) BauNVO gilt nur bis zu einem Umfang von insgesamt 15 m<sup>2</sup>. Balkone und Terrassen sind nicht auf die maximale GR anzurechnen. Balkone dürfen maximal bis zu 8 m<sup>2</sup>, Terrassen dürfen maximal bis zu 12 m<sup>2</sup> einnehmen. Terrassen müssen mindestens an drei Seiten offen sein. Balkone und Terrassenüberdachungen dürfen nicht über die traufseitigen Hauswände hinausragen.

Bodenbefestigungen und Versiegelungen, d. h. auch Terrassen oder Wege, müssen einen Abstand von 1 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.

b) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 4. BauNVO  
Die Firsthöhe an den Bootshäusern muss mind. 5 m und darf höchstens 5,5 m betragen.

Untergeordnete Bauteile wie Antennen oder Lüftungsrohre dürfen die Firsthöhe nicht überragen.  
Die Wandhöhe (Differenz OK Gelände und Schnittpunkt Außenwand Traufseite/Dach) an den Bootshäusern muss mind. 2,6 m und darf höchstens 2,9 m betragen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Fußweg vor dem jeweiligen Grundstück auf Höhe der Grundstücksmitte.

03. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die Bootshäuser und die Nebenanlagen, Terrassen und Balkone sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die wegeseitige vordere Giebelwand ist auf der Baulinie zu errichten.  
Das Abweichen von den Baulinien ist maximal um 0,2 m in Richtung Grundstücksmitte zurücktretend zulässig. Das Überschreiten der Baulinien nach außen und das Überschreiten der Baugrenzen generell ist auch in kleinem Umfang nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, Terrassen, Balkone und Versiegelungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem festgesetzten Maß zulässig. Baulich vom Bootshaus abgesetzte hochbauliche Nebenanlagen (Schuppen/Unterstände/Lager) sind im Plangebiet nicht zulässig. Unzulässig sind ferner Solaranlagen und Windräder.

04. Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen (§ 9 (2a) BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist

- ein Abstand von mindestens 1 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Abstand gilt für jede Art hochbaulicher Nutzung, Bodenversiegelung und Überdachung. Auch die Außenkante von Dachüberständen muss einen 1 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze wahren. Eine auch nur kleinteilige Unterschreitung ist unzulässig. Bei den Grundstücken Nm. 3 - 14 nördlich des Weges A darf der seitliche Grenzabstand - nur für Dachabstände - ausnahmsweise auf 0,5 m reduziert werden, wenn die dafür ordnungsräumlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind.
- kein Abstand gegenüber den rückwärtigen, wassersseitigen Grundstücksgrenzen erforderlich. Die Überbauung der Wasserfläche ist nicht zulässig.
- ein durch die Baulinie festgesetzter Abstand der Bootshäuser gegenüber den vorderen, wegeseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dieser Abstand darf nur durch Balkone und Terrassen in den dafür festgesetzten Maßen unterschritten werden.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus Gründen des Schutzes des Uferlandes die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Die vorhandenen geschützten Vegetationsbestände (hier: Schilfröhricht, standorttypischer Gehölzsaum) sind zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

01. Fassaden

Die Fassaden sind ausschließlich als Löffelfassaden aus dem Baustoff Holz zulässig.

02. Dächer

Zulässig sind Gebäude mit beidseitig gleich geneigten, gleich großen Satteldachflächen. Die Dachneigung muss 45° betragen. Die Dachdeckung ist nur zulässig in Reet, Gauben, Dachziegel und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

03. Gebäudestellung

Die Gebäude und Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung rechteckig giebelständig zu den Wasserflächen der Kanäle zu errichten.

04. Verkehrsflächen und Stellplätze

Alle Verkehrsflächen und Stellplätze müssen mit wassergebundener Oberfläche oder als Rasenflächen ausgeführt werden.

05. Einfriedigungen

Es sind nur nicht blickdichte Grundstückseinfriedigungen zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfaltungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallentsorger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, anzuzeigen.

03. Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die entsprechenden Verordnungen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Dies betrifft u. a. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung genehmigungsfreier baulicher Anlagen.

# SATZUNG

DER

## STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK



ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64

"Bootshauskolonie 1"

für das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Cziersinski  
Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 18.12.2017 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.12.2018 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Stadtvertretung hat am 27.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 17.00 Uhr und freitags von 8.00 - 14.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.04.2019 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 10.04.2019 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 07.10.2020



Bürgermeister

07. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 30.07.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Demmin, den 20.08.20



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.10.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2020 bis 04.02.2020 während der Öffnungszeiten wiederholt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.12.2019 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 09.12.2019 unter [www.teterow.de](http://www.teterow.de) ins Internet eingestellt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.06.2020 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 07.10.2020



Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 07.10.2020



Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 64 durch die Stadtvertretung, die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.10.2020 in Kraft getreten.

Teterow, den 03.11.2020



Bürgermeister