

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

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

Gemarkung Teterow, Flur 26



Kartengrundlage

| | |
|---|------------------------------|
| Gemeinde: | Stadt Teterow |
| Gemarkung: | 131763 / Teterow |
| Flur: | 26 |
| Maßstab: | 1:2000 |
| Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): | Juli, 2008 |
| Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt: | Güstrow |
| Am: | 01.08.2008 |
| Genehmigung Nr.: | 09/08 |
| Vervielfältigungszweck: | für den B-Plan Nr. 17 A |
| | 1. Änderung und Erweiterung |
| | "Gewerbegebiet Bocksbergweg" |

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

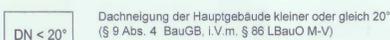
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)



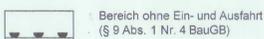
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)



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



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



ZEICHENERKLÄRUNG

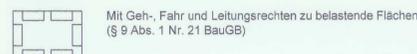
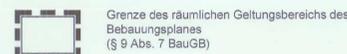
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

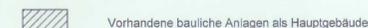
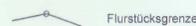
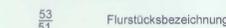
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)



15. Sonstige Planzeichen



16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|-----------------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Maximale Traufhöhe in Metern über einem Bezugspunkt | Zulässige Dachneigung |

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 8, 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
- Für die festgesetzten maximalen Traufhöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Für die Ausnahmen dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzte Traufhöhe um höchstens 3,00 m überschreiten.

03. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume in den innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind - entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Für Büroräume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nicht nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, ist gleichfalls die nachfolgende Tabelle verbindlich.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w, res} in dB(A) | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|-----------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
| II | 56 - 60 | 30 | 25 |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |

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

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche im Norden des Plangebietes sind, soweit noch nicht vorhanden, 6 Baumgruppen von mindestens 4 Pflanzen einer Art (insgesamt mindestens 24 Stück) aus standortgerechten und naturnahen Arten wie Stieleiche und Rotbuche in Hochstammqualität und stellenweise Feldgehölze wie Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder und Schwarzerle anzupflanzen, um eine Auflockerung des Landschaftsbildes zu erreichen. Eine wandartige Abpflanzung ist zu vermeiden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

- Dächer**
Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist einheitlich zu gestalten ist. Die Einheitlichkeit darf nur für den Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen und für Dachbegrünungen unterbrochen werden.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind bis max. 2,00 m Höhe als Drahtzaun, Stabmetallzaun und/oder lebende Hecke zulässig. Im Bereich der Grundstücksauffahrten sind darüber hinaus gemauerte Pfeiler zulässig.
- Werbeanlagen**
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 36 m über HN erreichen. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

III. Hinweise ohne Normcharakter

- 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.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abgasungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2465) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

10. Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 27.04.2010



11. Der Beschluss über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 A durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.04.2010 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, Entschädigungsansprüche 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 mithin am 27.04.2010 in Kraft getreten.

Teterow, den 27.04.2010



SATZUNG DER STADT TETEROW KREIS GÜSTROW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 A „Gewerbegebiet Bocksbergweg“

B 229



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
 Assessor jur. Uwe Czertinski
 Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
 E-Mail: bauleitplan@aol.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 31.03.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung – mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow – am 23.01.2010 erfolgt.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 16.12.2009 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/§ 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Die Stadtvertretung hat am 16.12.2009 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2010 bis 02.03.2010 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag und Mittwoch 8.00 – 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 – 17.00 Uhr und Freitag 8.00 bis 14.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.01.2010 in der Teterower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 27.04.2010



07. Der katastermäßige Bestand am 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 : 2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den



08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.03.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 27.04.2010

