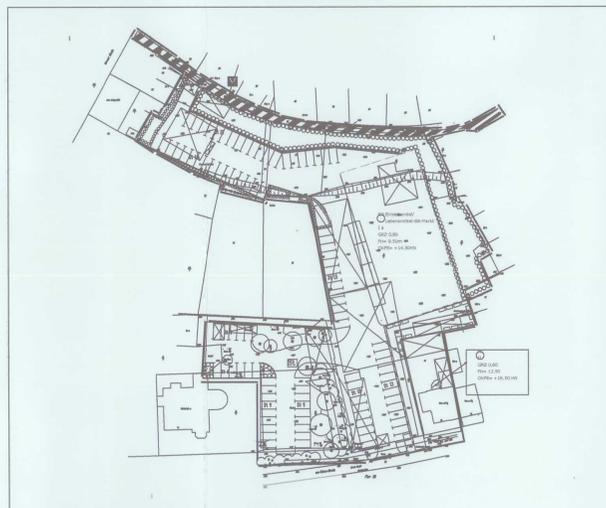


Planzeichnung Teil A

M 1:500



B-Plan Nr. 25 - Übersichtsplan Geltungsbereich 1. Änderung



Übersichtskarte: Ausschnitt aus topographischer Karte N-33-74-o-a, vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes vom 01.03.1994

Planzeichenerklärung (PlanZV90)

I. Festsetzungen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25, Abs.6 BauGB)

- ⊙ Bäume erhalten
- ⊙ Bäume anpflanzen

3. Sonstige Planzeichen

- ⊞ Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St. Stellplätze
- ▨ Stützmauer (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs.5 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25, Abs.6 BauGB)

- ⊞ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TEXT (Teil B)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.2. Die Auswahl aller neu zu pflanzenden Gehölze hat standortgerecht zu erfolgen;

4.3. Innerhalb des Geltungsbereiches des B.-Planes Nr. 25 werden standortgerecht Laubgehölze wie folgt gepflanzt:
Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt:
-Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm mit Baumverankerung als 3-Block und Ballen, 6m² große unverseigte Baumscheibe standortgerecht, heimisch;
Als Gehölzauswahlspektrum für 9 Stück zu pflanzende Laubbäume gilt folgende Liste:

-Acer platanoides	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	Bergahorn
-Betula pendula	Weißbirke
-Carpinus betulus	Weißbuche
-Fagus sylvatica	Rotbuche
-Juglans regia	Walnuß
-Malus domestica	Hausäpfel in Sorten
-Quercus petraea	Traubeneiche
-Pyrus domestica	Hausbirne in Sorten
-Sorbus aucuparia	Eberesche
-Sorbus intermedia	Mehlbirne

Als Pflanzqualität bei Strauchgehölzen gilt:
-mindestens 2x verschulte Sträucher ohne Ballen, standortgerecht
Als Gehölzauswahlspektrum für zu pflanzende Sträucher gilt folgende Liste:

-Acer campestre	Feldahorn
-Cornus mas	Kornelkirsche
-Corylus avellana	Hasel
-Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
-Eucrymum europaeus	Plattfarnhüchse
-Ilex aquifolium	Stechpalme (mit Ballen)
-Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster
-Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
-Rosa canina	Hunds-Rose
-Rosa glauca	Hochrose
-Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
-Rosa multiflora	Vielflügelige Rose
-Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
-Taxus baccata	Gemeine Eibe (mit Ballen)

Es sollten aufgrund der Standortspezifika keine größeren Qualitäten verwendet werden!
Für die Pflanzdichte der Gehölze gilt:
-Großsträucher 1 pro m²,
-Normalsträucher 1 pro m²,
-Bäume 1 Baum = 28 m²

4.4. Die Versiegelungsgrade/Abflußbeiwerte der Flächen betragen:
-Dachflächen von Gebäuden: 100 % entspr. Abflußbeiwert 0,95
-Zufahrten, Pflaster-Decken Vorgewendeflächen 100 % entspr. Abflußbeiwert 0,95
-Parkflächen 60 % entspr. Abflußbeiwert 0,60
-Vegetationsflächen 0 % entspr. Abflußbeiwert 0,00

Die nicht versickerbaren Niederschlagsmengen sind analog des gegenwärtigen Zustandes in das vorhandene Regenabfußsystem einzuleiten da keine wesentliche Änderung zum Entwässerungsaufkommen/entsorgung zum vorhandenen Zustand zu verzeichnen ist. Eine Versickerung der Niederschläge ist lediglich im Rahmen der auf die teil- bzw. unbefestigten Flächen fallenden Niederschlagsmengen möglich.

4.5. Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens etc. gleichartig zu ersetzen. Für alle vegetativen Maßnahmen zur Objektbegrenzung (Gehölzpflanzungen) gilt eine Fertigstellungsphase anschließend eine 3-jährige Entwicklungspflege nach DIN 18916 - DIN 18919

4.6. Alle Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet werden nach den Maßgaben des Durchführungsvertrages (Anlage) zu Lasten des Vorhabenträgers wie folgt ausgeführt:

Die zum vollständigen Ausgleich benötigten Ersatzflächen werden im Stadtgebiet Teterow im Rahmen des Bebauungsplanes 17.3 "Gewerbegebiet Bocksbeweg" zur Verfügung gestellt. Zur rechtlichen Sicherung der Ersatzmaßnahmen wird ein Durchführungsvertrag mit dem Flächeneigentümer der Ersatzflächen abgeschlossen. (wie vorliegend). Die Ersatzmaßnahmen beinhalten die Umwandlung einer 0,0945 Hektar großen Fläche in:
-Vegetationsflächen (Anlage von Extensivwiese),
-und deren nachfolgende langfristige Sicherung.
Die unbefestigte grundrechtliche Sicherung ist mit Grundbucheintrag gegeben.

6. Gestaltung von Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 86 LBauOM-V

Das Gebäude des Einkaufsmarktes ist mit 4 Gauen zu versehen.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abrufen in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow am 29.06.2004 erfolgt.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde am 28.06.2004 beteiligt.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 27.05.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B), wurde die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2004 bis zum 29.07.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2-3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.06.2004 in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow ortsüblich bekanntgemacht.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 02.11.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- u. Stützungsamt
Postfach 1406
18264 Güstrow
Tel.: 09948 17 95 22 31 Fax: 7 55 82 30
Landkreis Güstrow
Kataster und Vermessungsamt

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 29.09.2004 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.09.2004 gebilligt.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

9. Die Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung 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 09.10.2004 in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow 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 Falligkeit und Entschiedenheit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.10.2004 in Kraft getreten.

Teterow, den 12.10.2004
(Siegel) *Detmann*
Der Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "SO-GEBIET EINZELHANDEL". GEMARKUNG TETEROW, FLUR 39.

Das Baugebiet grenzt im Norden an die Grundstücke der Südlichen Ringstraße, im Osten an die Grundstücke der Schulstraße, im Süden an die v-Thünen-Straße und im Westen an die Grundstücke der Warener Straße.

Aufgrund des §10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. S.137) i.V.m. §96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 05.05.1998 (GVBl.) M-V S.486/812 wird nach der Beschlussfassung der Stadtvertretung Teterow vom 29.09.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Sondergebiet (SO) Einzelhandel, zwischen Südlicher Ringstraße, Schulstraße, v-Thünen-Straße und Warener Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Bebauungsplan Nr. 25 Sondergebiet Einzelhandel der Stadt Teterow 1. Änderung



GROTH Ingenieure		Stadt Teterow Marktplatz 1-3 17166 Teterow 16.09.2004
Bauberatung Bauplanung Bauüberwachung	Dipl.-Bauing. Jürgen Groth Am Markt 13 18334 Bad Sülze Telefon (03 82 29) 8 08 17 Fax (03 82 29) 8 08 18 Funk (0172) 8 05 97 32 Email info@groth-ingenieure.de	