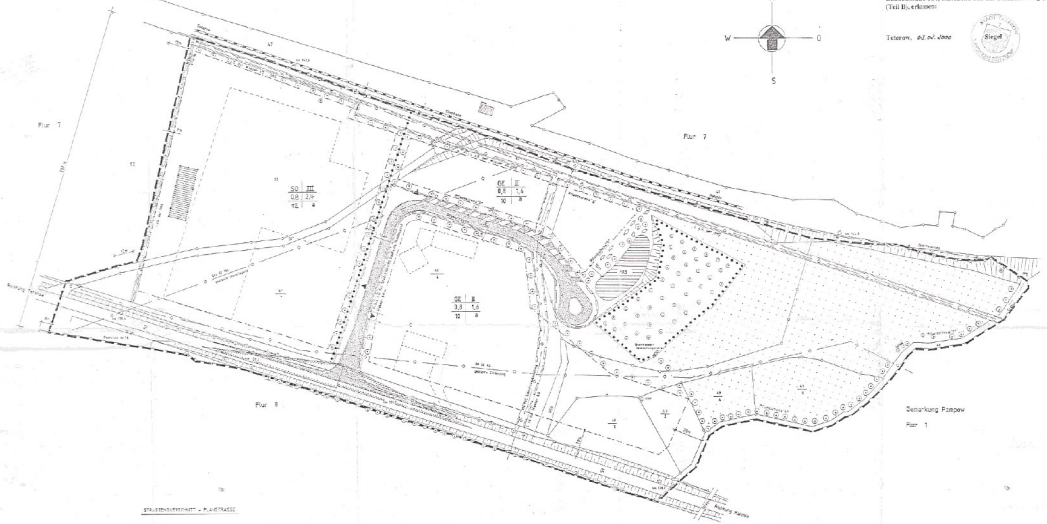
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 26
SO / GE „Niendorfer Furt"

TEIL A PLANZEICHNUNG

Gemarkung Teterow Flur 7

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23 Januar 1993 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58).



STRASSENQUERSCHNITT – PLANSTRASSE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) GVOBl. M-V 1998 S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 26.09.1996 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung, für das Gewerbegebiet / Sondergebiet „Niendorfer Furt" an der Bundesstraße 104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

Bauherr:					
Planung:	Stadtbauamt Teterow Stadtplanung Tel.: 039 63 / 2 02				
Gezeichnet:	10.01.00	Gemarkung: Teterow	Flur: 7	Maßstab: 1:1000	
Die Übereinstimmung des Lageplans mit den Katasterunterlagen wird bescheinigt.					
Datum:	Unterschrift:	Amtsleiter Stadtbauamt		Siegel	
Datum:	Unterschrift:	Bauamt			
Datum:	Unterschrift:	Bauamt			
Datum:	Unterschrift:	Bauamt			
Datum:	Unterschrift:	Bauamt			

Die Übereinstimmung des Lageplans mit den Katasterunterlagen wird bescheinigt.
Amt für Landesvermessung und Geoinformation Mecklenburg-Vorpommern
Dienststelle Stralsund
Katasteramt Demmin
Außenstelle Teterow
Siegel
Datum: 09.10.97 Unterschrift:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — GEWERBEGEBIETE
(§ 8 BauNVO)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET, ZULÄSSIG IST EINZELHANDELSBETRIEBE
(§ 11 BauNVO)

MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 19 BauNVO)

1,6 — GESCHOßFLÄCHENZAHL

TH — MAXIMALE WANDHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE DES BAUKÖRPERS
(§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BRUSHT

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

BAUMREIHEN VON PLANZEN MIT BEIGABE VON BESTÄNDEN UND DIE BEPFLANZUNG VON BÖSCHUNG UND STRÖMUNGSRINNE GEMÄß DEN ZEICHNERISCHEN ANGABEN IM ZEICHNUNGSTEIL

BEGRÜNUNG FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN

BEGRÜNUNG FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON STRÄUCHERN

WEITERE ÄNDERUNGSARTEN

ABGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE AUF DEM ZUSAMMENHANG MIT DEN ÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN UND DEN ZIELEN DER ORTSGESTALTUNG

FLÄCHEN UND ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHEN ZWECKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

BESTÄNDIGER SCHUTZSTREIFEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKSETZUNG

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKSETZUNG

GEPLANTE GEBÄUDE

PLANUNGSBEGRENZUNG FÜR FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE

KULTURDENKMÄLER

A - MAST

HOCHWASSER

PLANUNGSBEGRENZUNG FÜR FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE

PLANUNGSBEGRENZUNG FÜR FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE

PLANUNGSBEGRENZUNG FÜR FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE

TEIL B TEXT

SATZUNG

DER STADT TETEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26
FÜR DAS GEWERBE- UND SONDERGEBIET „NIENDORFER FURT"
AN DER BUNDESSTRAßE B 104

AUF GRUNDLAGE DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) UND DER ALLGEMEINEN WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG VOM 01.08.1974 (GVOBl. M-V S. 293) WIRD NACH DEM ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26, 1. ÄNDERUNG, FÜR DAS GEWERBE- UND SONDERGEBIET „NIENDORFER FURT" AN DER BUNDESSTRAßE 104 BESCHLOSSEN:

BEKANNTMACHUNG 5.8.99

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNG GEMÄß DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES VOM 26.09.1995 DES GEMEINDERATES WURDE DIESER BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES WURDE AM 26.09.1995 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

2. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

3. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

4. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

5. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

6. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

7. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

8. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

9. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

10. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

11. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE VOM 11.01.1999 BIS 12.02.1999 DURCHGEführt. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 03.01.1999.

TETEROW, DEN 09.10.99

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

1. Die Stadtvertretung Teterow hat am 26. 06.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2000 bis zum 28.07.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.06.2000 in der Teterower Rundschau sowie im Schaukasten im Eingangsbereich der Stadt Teterow mit amtlichen Bekanntmachungen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

4. Der Inhalt des amtlichen Bestandsplans vom 7.4.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur geschätzten, da im unterschwelligen Fachlevel im Maßstab 1:1000 vorliegt. Reproduktionsfähige Kopien sind abzuliefern werden.

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Teterow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.04.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.2000 von der Stadtvertretung Teterow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom 02.04.2000 gebilligt.

Teterow, 02.04.2000

Siegel

Bürgermeister

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.02.2000 AZ: 710.20-0-02.710-02.007 (in Auf.) – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Teterow, 28.07.2000

Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Teterow, Siegel Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, 14.07.2000

Siegel

Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und Dieser während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am 28.07.00 im „Teterower Rundschau" als Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow mit amtlichen Bekanntmachungen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin seitdem kraft gültig.

10.09.2000

Bürgermeister

Teterow, 28.07.00

Siegel

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)
Zulässig ist die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, ausgenommen Tankstellen und Handelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1000 m² Bruttoverkaufsfläche. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe aller Art, die nach ihrer Art und Größe oder Betriebsweise erhebliche Belästigungen, Gefahren oder Störungen für die Nutzer und Bewohner des Gebietes und der Umgebung, insbesondere durch Geruch, Lärm, Schwaden, Qualm, Rauch, Staub, Erschütterungen und Lichtimmissionen verursachen können.

1.2 Sondergebiet
Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.3 Nutzungsdauer
Die genannten Gewerbebetriebe und Werbeanlagen, die als Außenwerbung der Fernwirkung dienen, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Höchstzulässige Anlagen gemäß § 18 BauNVO:
– Die Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante der EF der Erschließung. Abweichungen sowie maßgeblichen durch Bauphasen bedingt genehmigt werden, wenn sie auf der Lage der benachbarten Grundstücken.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In Anwendung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen – Sichtdreiecke – sind von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) wie von jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Straßenoberkante Bürgersteigen, Sichtbeziehungen behindernde Anlagen dürfen aber Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5. Zufahrten und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Direkte Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sind an der freien Strecke der Bundesstraße B 104 unzulässig. Eine Ausnahme bilden die Tankstelle und einen Teilbereich des Planstraßen (BB).

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

Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenraum werden außer im Bereich von Einfahrten und Schaufenstern begrünt. Unversiegelte Bereich Grundstücksflächen, die nicht zur Ausführung des Gebäudes oder von dient in Zusammenhang mit dem Gebäude stehen, sind mindestens als Rasenfläche zu begrünen. Auf den Grünstreifen sind im Abstand von mindestens 16 m Laubbäume der heimischen anpflanzen Pflanzung (Qualität HOB II / 16) zu pflanzen.

Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus Avium — Vogelkirsche
Quercus Petraea — Traubeche

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Nr. 25)

Die verbindere Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. In Fall eines Abgangs ist die Ersatzpflanzung gleicher Art vorzunehmen. Für die Pflanzen zur Ersatzpflanzung ist mindestens eine Fläche von 2 m² Fläche mit der Kennung von Mutterboden aller Art gemäß werden. Diese Flächen sind zu kennzeichnen und ordnungsgemäß anzupflanzen. Die Bäumchen sind mindestens 5 x in gut ausbilden und ohne zu halten. Die Stämme sind durch Anbrennen zu sichern.

Die temporäre Öffentliche Parkfläche ist mit einer Schotterrasen ausgestattete Stellplätzen. Ausnahmsweise zulässigen sind auf der Dauer zu versiegelten (Pflasterstein – B- in Betriebsfläche). Die Stellplätze sind anschließ. an ordnungsgemäßen Notfall herstellen.

Die Regenrückhaltebecken ist in naturgemäßer Form mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszugestalten. Auf 1/3 der Uferlänge ist die Böschungsneigung unter 1:3 zu ausbilden. Auf ½ der nicht überflutenden Fläche ist Trockenbereich (Landschaftsbau „C" 3 Begründung) und auf Dauer zu entfernen. In diesen Flächen sind ausgewählte Gehölze aus Bäumen 1 Stück in 4 m², Qualität HOB II – 10 und Sträuchern 1 Stück in m² Qualität 3x 2 x 60 – 100 gemäß der standortgerechten Arten (Pflanzarten „A" 3 Begründung).

Die temporäre Bepflanzung der Böschung ist unbedingt Richtung ist ebenfalls nach Hinzuziehen „A" anzuführen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Einfriedungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Die Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße können durch Maschendraht und Jeweils Hecken erfolgen. Die Höhe der Einfriedungen auf 2,50 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstücksauffahrten sind gemauerte Pfeiler aus Ziegel und Kantenlänge mindestens 0,40 m (Ziegelmaß) zulässig.

8.2 Dachformen und Dachneigung:
Als Dachformen sind zulässig Flach-, Satel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung, bei Ausnahme der Dachdecke bei ausschließlich mit Hinderung in einigen (Dachziegel, Dachbeton).

~~Bebauungsplan~~
~~Änderung 1. Teilplan zum Gem. Flächennutzungsplan~~

SATZUNG DER STADT TETEROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
1. ÄNDERUNG

B 245

Sondergebiet / Gewerbegebiet „Niendorfer Furt"

Maßstab 1 : 1000
Stand: Satzungsfassung