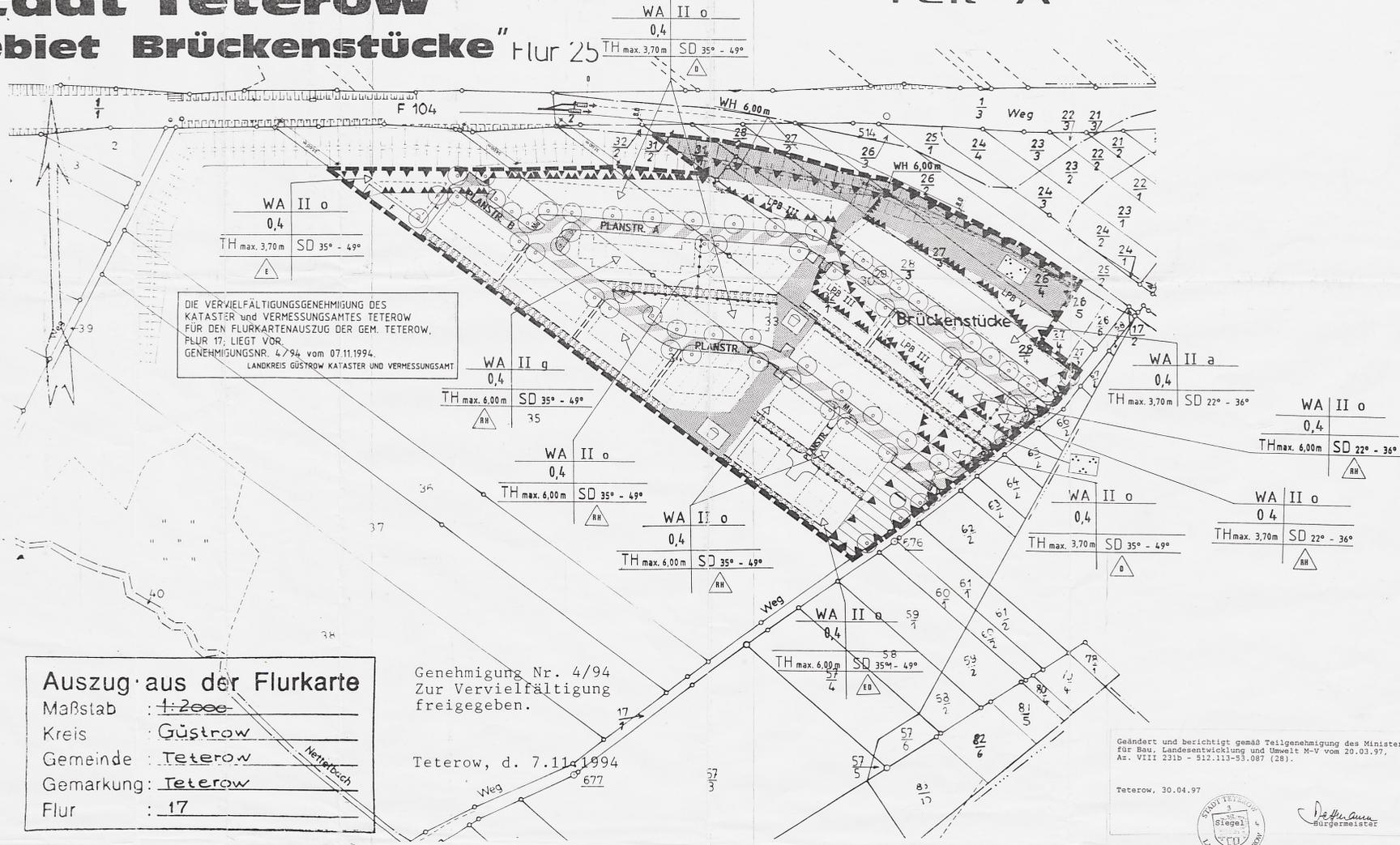


BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 der Stadt Teterow „Wohngebiet Brückenstücke“

Teil A



Die Vervielfältigungsgenehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes Teterow für den Flurkartenauszug der Gem. Teterow, Flur 17, liegt vor. Genehmigungs-Nr. 4/94 vom 07.11.1994. Landkreis Güstrow Kataster und Vermessungsamt

Auszug aus der Flurkarte
Maßstab: 1:2000
Kreis: Güstrow
Gemeinde: Teterow
Gemarkung: Teterow
Flur: 17

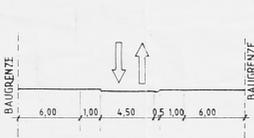
Genehmigung Nr. 4/94
Zur Vervielfältigung
freigegeben.

Teterow, d. 7.11.1994

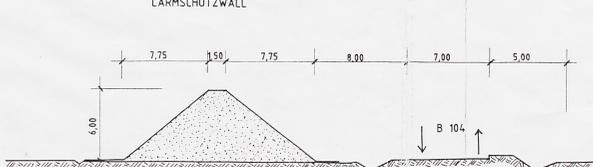
Geändert und berichtigt gemäß Teilgenehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 20.03.97, Az. VIII 2319 - 812-113-93-087 (28).

Teterow, 30.04.97

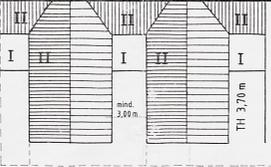
PLANSTRASSE A SCHNITT



SCHNITT M. - 1 : 200



ABWEICHENDE BAUWEISE a
GESCHLOSSENE WAND, H = 5,70m



<p>Ausgangspunkt für die Aufstellungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.1995. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.06.95 durch Abdruck in der Tageszeitung „Nordkurier“ erfolgt.</p>	<p>Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beauftragt worden.</p>	<p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.06.95 die Vorplanung der Planung mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planung und Teilfestsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.07.95 bis 07.09.95 während folgender Zeiten:</p> <p>montags mittwochs und donnerstags von 07:00 bis 18:00 Uhr dienstags von 07:00 bis 17:00 Uhr freitags von 07:00 bis 14:00 Uhr</p>	<p>Der katastermäßige Bestand am 2.11.94 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Lage, der Höhen, der Flächen und der sonstigen Angaben der Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt Regelmäßigkeiten können nicht angegeben werden.</p>	<p>Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Besen und Anordnungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Z. II) geändert worden. Dabei hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planung, den Teilfestsetzungen sowie die Begründung in der Dienstleistung erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Besen und Anordnungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilfestsetzungen werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besen und Anordnungen während der Auslegung nicht von jedermann schriftlich oder zur Niedersicht geltend gemacht werden können, am 06.06.96 im Nordkurier veröffentlicht worden.</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche ist mit Strauchgruppen im Pflanzverbund (Abstand 1,50 m) zu bepflanzen, Arten siehe 3.3.4.</p>	<p>Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>	<p>Umgebung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtschutz</p>	<p>Mit Genehmigung der Anlage und Leitungsarbeiten (Graben zugunsten der Oberfläche zu befestigende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>
<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>	<p>Teterow 30.04.97</p>

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 08.12.1999 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3488)
- Maßnahmen zum Baugesetzbuch - BauGB-Maßnahme 93 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1993 (BGBl. I S. 922)
- Bauzonenverordnung - BauZO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990, in der jetzt geltenden Fassung
- Planzonenverordnung - PlanZV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung
- Landesbauordnung - LBAuO M-V vom 28. April 1964 (GVO Bl. M-V S. 516 bei S. 635)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

FESTSETZUNGEN

(gem § 2 Abs. 5, § 9 BauGB und PlanZV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max max. Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (Kettenhäuser)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Reihenhaus zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach/Walmdach/Mansarddach

Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 2 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

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

FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGE
(gem § 9 Nr. 1 Abs. 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Mafles der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Umgebung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB in 3,70 m

LPB in 6,00 m

LPB in 9,00 m

LPB von 0,00 bis 9,00 m

LPB III

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwahl - WH, 6,00 m - Wailhöhe

Umgebung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Genehmigung der Anlage und Leitungsarbeiten (Graben zugunsten der Oberfläche zu befestigende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

RRB/F Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich

Satzung der Stadt Teterow zum B-Plan Nr. 28 "Wohngebiet Brückenstücke"

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3488), i.V. mit § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 29. April 1994 (GVO Bl. M-V S. 518, ber. S. 635) hat die Stadtvertretung Teterow den Bebauungsplan Nr. 28 für das WA "Brückenstücke", 2. BA, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

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

Teil B:

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Traufhöhen ist die Fahrbahnkante des dazugehörigen Straßenabschnittes, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes und der Mitte der Fahrbahn, als geschlossene Wand auszuführen. Die Anordnung von Fenstern und Türen von Wohn- und Schlafräumen auf der Bundesstraße 104 zugewandten Seite (Nordosten) ist nur zulässig, Schallschirmung für den Lärmschutzbereich V anzufügen. Schlafräume sind mit entsprechenden Dauerlüftungsanlagen zu versehen.

2 Von der Belastung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (Erläuterungen sind in Klammer gesetzt):

3.1 Begrünung der Verkehrsflächen

An den Verkehrsflächen sind großkronige für den Straßenbereich geeignete Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzgröße ist mit STU 14 - 16 festgesetzt.

Baumarten:
Tilia cordata Winterlinde
Aesculus hippocastanum "Baumminne" Gemeine Rosskastanie
Acer campestre "Sibirica" Sibirische Kastanie
Acer platanoides Sibirischer Ahorn

3.2 Private Grundstücksflächen

Die Bepflanzung der Hausgärten ist standortgerecht mit heimischen Pflanzen vorzunehmen.

Unterirdische Pflanzstrukturen sollen zur Anwendung kommen (Kräuter-, Stauden-, Straucher-, Baum- und Obstgehölzpflanzungen, Arten siehe 3.3.4). Der durch Pflanzengröße festgesetzte Grünzug ist mit Bäumen 2, Wuchshöhe und Hecken zu bepflanzen, Arten siehe 3.3.4.

Innerhalb dieses Grünzuges ist ein Entwässerungsgraben anzulegen, der das Dachwasser der Wohnhäuser aufnimmt. Anteile davon zurückhaltend und das überschüssige Wasser zum Regenrückhaltebecken transportiert. Weiterhin ist in diesem Bereich ein schmaler unbefestigter Pfad zur Unterhaltung der Grundstücksflächen einzurichten. (Dimensionierung wird in der Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung geregelt).

Die Stellplatzflächen sind aus weitläufig verlegtem Material herzustellen (Rasenrasengras, Rasengras, Rasengrassteine).

3.3 Öffentliche Grünflächen

3.3.1 Grünflächen mit Spielplatz

Die festgesetzten Grünflächen mit Spielmöglichkeiten sind durch Strauchpflanzungen als freiwachsende Machthecke, bestehend aus Bäumen (2, Wuchshöhe) und Sträuchern einzufassen, Arten siehe 3.3.4. In Spielbereichen sind die mit * gekennzeichneten Arten zu verwenden.

3.3.2 Öffentliche Grünfläche, Bereich Lärmschutzwahl

Die öffentliche Grünfläche ist mit Strauchgruppen im Pflanzverbund (Abstand 1,50 m) zu bepflanzen, Arten siehe 3.3.4.

3.3.3 Öffentliche Grünfläche, Bereich nordwestlich Kettenhausbebauung

Die öffentliche Grünfläche ist mit Baum- und Strauchgruppen im Pflanzverbund (Abstand 1,50 m) zu bepflanzen, Arten siehe 3.3.4. Die Pflanzqualität der Bäume beträgt STU 14 - 16 und die der Sträucher mindestens HO 60 - 100.

3.3.4 Pflanzliste (* für Spielbereiche geeignet)

Carotus betulus*	Hainbuche	Sorbus-Arten*	Strauchrose
Sorbus aucuparia "Edule"	Eberesche	Sambucus nigra*	Holunder
Acer campestre	Feldahorn	Rosa-Arten	Wildrose
Amygdalus lamarckii*	Feigenblume	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus mas*	Kornelkirsche	Hippocastanum triflorum	Sanddorn
Cornus avellana*	Häsel	Pinus spirossa	Schleife

3.4 Bereich Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist in offener Bauweise als Naßbecken herzustellen (da es Feuerlöschteich genutzt werden soll). Das Naßbecken ist als Teich auszubilden. Die Wassertiefe des Teiches ist bei Dauerstauf außerhalb der Uferzone mindestens 1,50 m. Im Bereich des ständigen Wasserpegels sind die Böschungen in Lebensbauweise zu sichern. Es ist auf einen ausgewogenen Wechsel unterschiedlicher Böschungseignungen zu achten, der größere Anteil liegt bei flachen Böschungen (geringer als 1 : 5).

Lackkrautzone (dauernd unter Wasser)

Potamogeton crispus	Krauses Lackkraut
Polygonum amphibium	Wasserkinderkraut
Ranunculus aquatilis	Wassernamenjule

Rohrkräuterzone (dauernd überflutet)

Alisma plantago	Gewöhn. Froschhölzer
Carex gracilis	Schlanksegge
Isis pseudocarpus	Gelbe Schwertlilie
Phragmites communis	Schilf
Sagittaria sagittifolia	Gewöhnliches Pfeilkraut

Fläche: gelegentlich überflutet

Alnus glutinosa	Schwarzalder
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Sälweide
Salix purpurea	Purpurweide

Fläche: über hochstem Wasserspiegel

Corylus avellana	Häsel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Pinus babingtoniana	Traubeneiche
Rhamnus frangula	Fauleiche
Sambucus nigra	Holunder

Für die Anlage von Rasenflächen ist eine Mischung für staunassbegünstigte zu verwenden.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4 Für den Bereich 6, 104 zugewandten Böschungsfuß des Lärmschutzwalles wird ein Abstand von 6,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße festgesetzt. Die Wailhöhe beträgt 6,00 m über vorl. Gelände.

4.2 Als bauliche Vorkehrung ist die der Bundesstraße 104 zugewandte (Nord-Ost) Seite der Kellerausbauung in einer Höhe von 5,70 m über der Fahrbahnkante des dazugehörigen Straßenabschnittes, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes und der Mitte der Fahrbahn, als geschlossene Wand auszuführen. Die Anordnung von Fenstern und Türen von Wohn- und Schlafräumen auf der Bundesstraße 104 zugewandten Seite (Nordosten) ist nur zulässig, Schallschirmung für den Lärmschutzbereich V anzufügen. Schlafräume sind mit entsprechenden Dauerlüftungsanlagen zu versehen.

4.3 Innerhalb der geschloßweise (3,70 m, 6,00 m, 9,00 m) festgesetzten Lärmschutzbereiche III sind durch geeignete Grundrissgestaltung der jeweiligen Geschosse Wohn- und Schlafräume den Bundesstraße lärmbegünstigten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit diese Anordnung nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz nach DIN 4109 - Tab. 8 durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Schlafräume sind mit entsprechenden Dauerlüftungsanlagen zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften

5.1 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sind erst ab einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(Die Bäume sind vorwiegend auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Pflanzung ist durch den Straßenbausträger vorzunehmen und vom Grundstückseigentümer zu dulden.)

5.2 Die Fassaden von Doppelhaushäusern bzw. Reihenhäusern sind aus gleichem Material herzustellen (d.h. bei Außenwänden gleiche Ziegelfarbe, gleiche Verlegung, bei verputzter Fassade gleiche Putzstruktur und Farbe).

5.3 In allen Baugebieten wird für die Hausdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 35° bis höchstens 49° festgesetzt. Steildächer sind mit Dachziegelndachpflanzungen in roter Farbe zu decken. Angebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in gleicher Dachneigung mit Dachziegelndachpflanzungen gleicher Art und Farbe einzudecken. Im Bereich der Kettenhäuser wird eine Dachneigung von 22° bis 36° festgesetzt.

5.4 Garagen, Capots und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

5.5 Dachüberstände sind zulässig: an der Traufe bis zu 50 cm am Giebel bis zu 30 cm

5.6 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der Fahrbahnkante des dazugehörigen Straßenabschnittes, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes und der Mitte der Fahrbahn, zulässig.

Hinweise:

A Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie - abartiger Geruch - abnormale Farbung - Ausström von verunreinigten Flüssigkeiten - Ausgasungen - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Anfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushaubes nach § 9 Abs. 1 Absatz 1 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 1410) wird hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 TETEROW

WOHNGEbiet BRÜCKENSTÜCKE 2, BA
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN
KREIS TETEROW - Flur 17 TETEROW
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN

Datum: 04.10.1996
Gez. Schürer
Proj. Nr. 21
Rechnungs-Nr. 76.02.97

Multisub: 1:1000
Gepr. Schürer
Jan 96
Plan-Nr./1

STADTBAU - ARCHITEKTUR
Hans Schürer
Teterow, Markt 21
57388 LENNESTADT 1
Tel. 02723/5540

8242