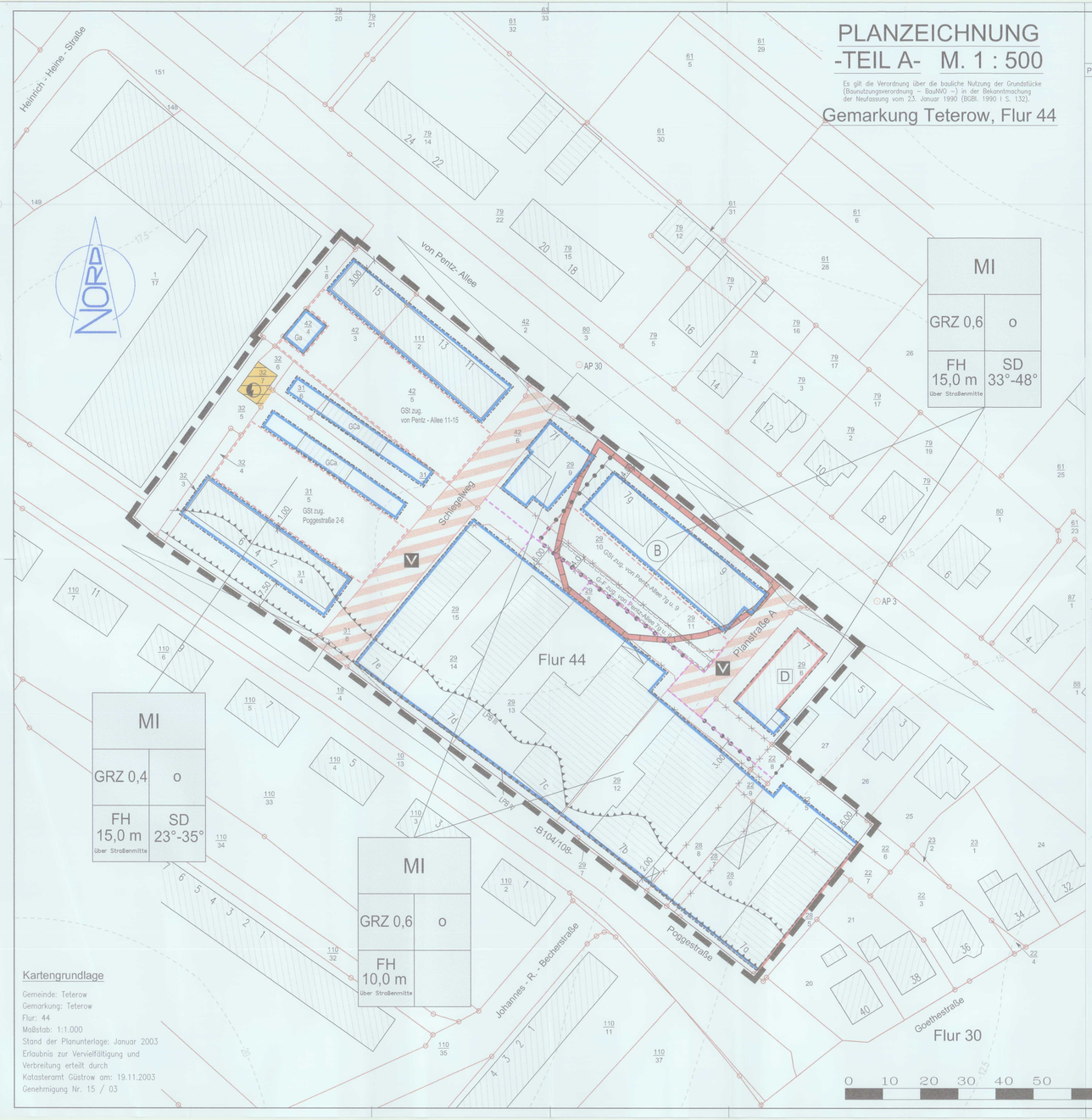
PLANZEICHNUNG
-TEIL A- M. 1 : 500

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).

Gemarkung Teterow, Flur 44



Kartengrundlage

Gemeinde: Teterow
Gemarkung: Teterow
Flur: 44
Maßstab: 1:1.000
Stand der Planunterlage: Januar 2003
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch
Katasteramt Güstrow am: 19.11.2003
Genehmigung Nr. 15 / 03

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I) FESTSETZUNGEN:	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO § 19 BauNVO
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	
FH 15,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSTHÖHE (FH), Z.B. 15,0 METER	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
	BAULINIE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
SD 33°-48°	SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M–V
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB
D	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
B	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (BODENDENKMAL)	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GSt	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und .22 BauGB
Ga	GARAGEN	
GCa	GEMEINSCHAFTSCAPORT	
	MIT GEH– UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. .21 und Abs. 6 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	GRENZE DER LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) III UND IV	
	II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
29/13	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIGE FLURSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS HAUPTGEBÄUDE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS NEBENGEBÄUDE	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	HÖHENSCHICHTLINIEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe über Bezugspunkt	Dachform Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO, LBauO M–V)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsgesichtspunkten Lärm, Staub, Geruch, Erschütterung nicht wesentlich stören.

a) Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ– oder Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

b) Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

c) Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 380 qm zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 3 Satz 2, § 16 BauNVO)

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Grundstücksfläche maßgeblich.

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

Ein Vor– und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von Baugrenzen ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z. B. Erker, Treppenhäuser etc.) oder Vordächer bedingt ist.

04. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang öffentlicher Straßen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

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

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn–, Schlaf– und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren. Dabei darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Tabelle:
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R'w, res in dB
III	61–65	35
IV	66–70	40

06. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M–V)

01. Dachflächen

Die sichtbaren Dachflächen eines Gebäudes sind in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten. Abweichend davon sind begrünte Dächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung braucht bei begrünten Dächern nicht eingehalten zu werden.

02. Fassaden

Die Außenwände eines Gebäudes sind farblich einheitlich zu gestalten. Bis zu 35 % der Fassadenfläche – ausschließlich der Fenster– und Türöffnungen – kann eine abweichende Farbgebung aufweisen, wenn diese zur Betonung einzelner Bauteile/Geschossbereiche dient. Unabhängig davon sind Fassadenbegrünungen zulässig.

03. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dach– und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

04. Werbeanlagen

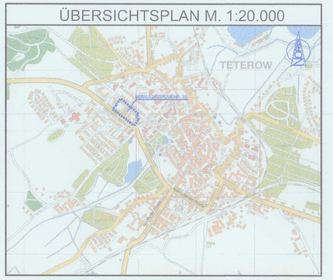
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtwerbefläche pro Grundstück darf 10 qm nicht überschreiten. Blink–, Wechsel– und Reflexbeleuchtungen mit einer Ansichtsfläche größer als 0,5 qm sind unzulässig.

C. Hinweise

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.
Die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann nach § 7 DSchG M–V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M–V; OVB. Mecklenburg–Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.).

STADT TETEROW
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
FÜR DAS MISCHGEBIET SCHLEGELWEG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:20.000



AUSGEARBEITET VON:
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT– UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
GWBPLAN
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK
Tel.: (04107) 85 16 07 – Fax: (04107) 85 16 09
www.gwbplan.de – e-mail: GWBPLAN@aol.com

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M–V (LBauO M–V) vom 27.04.1998 (GS Meckl.–Vorp. Gl. Nr. 2130–3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 26.02.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet "Schlegelweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

B 262

01. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 für das Gebiet "Schlegelweg", erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung am 22.03.2003 erfolgt.

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.06.2003 durchgeführt worden.

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 29.10.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet "Schlegelweg" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet "Schlegelweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2003 bis zum 29.12.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.11.2003 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den 27.02.2004 Siegelabdruck Bürgermeister

07. Als Katastergrundlage diente die Flurkarte der Stadt Teterow, Gemarkung Teterow, Flur 44, ~~mit Stand vom Februar 2003~~. Der katastermäßige Bestand am 19.11.2003 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
~~Güstrow~~ Teterow, den 18.03.2004 Landkreis Güstrow Der Landrat Siegelabdruck

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

09. Der Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet "Schlegelweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.2004 von der Stadtvertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.02.2004 gebilligt.

Teterow, den 27.02.2004 Siegelabdruck Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet "Schlegelweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den 27.02.2004 Siegelabdruck Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 33 durch die Stadtvertretung und 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 13.03.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.03.2004 in Kraft getreten.

Teterow, den 15.03.2004 Siegelabdruck Bürgermeister