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 40



0 10 20 30 40 50

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ) GRZ 0,4

(§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 2,5-3,0m

Höhe baulicher anlage in meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Traufhöhe z.B. TH 2,5-3,0 m über Straßenmitte

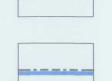
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Geschlossene Bauweise

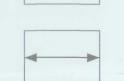
(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

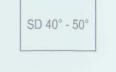
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)



Satteldach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Verkehrsflächen





(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



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

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

- a) Das nach § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- b) Entlang der Baulinie im Südwesten der Grundstücke ist nur die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen mit einer Breite von mindestens 6 m zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Traufhöhe der im Südwesten der Grundstücke zulässigen Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 2,50 m, jedoch höchstens 3,00 m zu betragen. Bezugspunkt ist die Straßenmitte der vorgelagerten

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

- a) Innerhalb des Bereiches mit festgesetzter abweichender Bauweise ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ohne Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig, auch wenn schon Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze vorhanden sind.
- b) Ein Zurücktreten von Gebäuden bis zu 0,6 m von der Baulinie an der Westlichen Ringstraße ist bei Umbaumaßnahmen an den Gebäuden gestattet, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes hinter die vorhandene Gebäudeflucht zurücktraten. Bei Fortfall baulicher Anlagen gelten für Neubauten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Festsetzungen.

04. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen bzw. innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

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

Die in Richtung Poggestraße (B 104) orientierten Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf-, Aufenthalts- und Büroräumen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erfR' w, res in dB(A)	
		Wohnräume	Büroräume
III	61-65	35	30

06. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Verkehrsfläche) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 110 m² Heckenpflanzung (Hainbuche), Mindestpflanzgröße: Heckenpflanze mit Ballen 125-150 cm, 2 Stck./m zugeordnet.
- b) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Verkehrsfläche) sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich des angrenzenden Mühlenbruchs (städtische Grünfläche) 5 standortgerechte und einheimische Hochstämme/Stammbüsche z. B. Weide, Schwarzerle, Esche, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- c) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Parkplatz) ist die Anpflanzung von 8 standortgerechten und einheimischen Hochstämmen/Stammbüschen z. B. Weide, Schwarzerle, Esche, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 14-16 cm, im Bereich des angrenzenden Mühlenbruchs (städtische Grünfläche) vorzunehmen.
- d) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Verkehrsfläche) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17.3 "Bocksbergweg" ein Flächenäquivalent von 0,0704 zugeordnet.
- e) Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gilt der m² überbaubare Grundstücksfläche in der neu zu bebauenden Fläche gemäß § 135 b BauGB.
- 07. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- a) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der auf den Bau der Anliegerstraße folgenden Pflanzperiode die unter Ziffer 06. a) festgesetzte
- Grundstück für den Einbau von Holztoren in einer Stahlrahmenkonstruktion unterbrochen werden. b) Die unter 06. a) - c) aufgeführten Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind

Hainbuchenhecke anzupflanzen. Die Hecke darf für notwendige Grundstückszufahrten einmal pro

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

ihrem Bestand entsprechend zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes sind nur symmetrische Dächer zulässig.

III. Hinweise

- 01. Angrenzend an das Plangebiet sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baudenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
- 02. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen ist beim Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu
- 03. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, 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; GVBI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- 04. 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.
- 05. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf,
- 06. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (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 (BGBI. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBI. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions-
- und Bodenschutz, anzuzeigen. 07. Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Teterow über die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbesatzung) vom 21.09.1997 zu beachten.
- 08. Hinsichtlich der Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen ist die Gestaltungssatzung der Stadt Teterow vom 30. Dezember 1993 zu beachten.

STADT TETEROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

"WESTLICHE RINGSTRASSE"



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

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 19 (BGBI. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBI. I S. 1359), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GS M-V GI. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 23.03.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ringstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text

Verfahrensvermerke:

- 01. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 "Westliche Ringstraße", erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower
- Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow am 13.11.2004 erfolgt. . Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 03. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.11.2004 durchgeführt worden.
- 04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 28.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ringstraße" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 06. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ringstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2004 bis zum 23.12.2004 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 13.11.2004 in der Teterower Zeitung — mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow — ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den 31.03.2005



Landkreis Güstrow

07. Als Katastergrundlage diente die Flurkarte der Stadt Teterow, Gemarkung Teterow, Flur 40, mit Stand vom Februar 2005. Der katastermäßige Bestand am 41.92.2.5. 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.

Güstrow, den 02.05.2005 Landkreis Güstrow Siegeland Gustrow

Tel.: 03843 / 7 55 62 31 Fax: 7 55 62 80 Kataster—und Vermessungsam

- 08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 09. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Anregungen dazu sind
- nicht vorgebracht worden. 10. Der Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ringstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.2005 von der Stadtvertretung als Satzung (§ 10 BauGB)

Teterow, den 31.03.2005

beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.03.2005 gebilligt. (1) Other aun

. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ringstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den 31.03.2005

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ringstraße" 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 3.01.45 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 ormvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a

Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am XX.P.K.Q.S in Kraft getreten.

Teterow, den 25.04.2005



