

PLANZEICHNUNG

-TEIL A- M. 1 : 1.000

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).

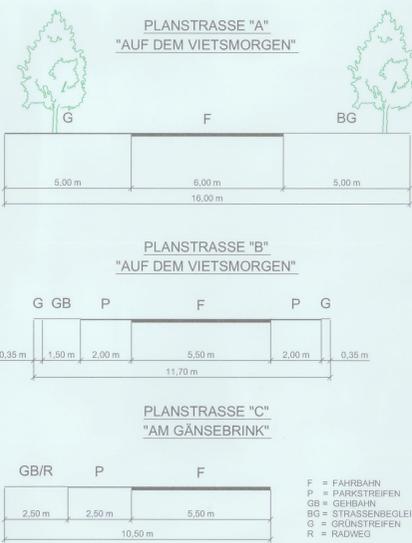
Gemarkung Teterow, Flur 50 und 16



Kartegrundlagen
 Gemeinde: Teterow
 Gemarkung: Teterow 50 und 16
 Flur: 50 und 16
 Maßstab: 1 : 1.000
 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): November 2003 / Januar 2005
 Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt: Güstrow 31.08.2004 und 12.01.2005
 Amt: 20/04 und 02/05
 Genehmigung Nr.: für den B-Plan Nr. 2/1 "Auf dem Vietsmorgen"
 Veröffentlichungszweck:

GE	II
GRZ 0,8	GFZ 1,6
FH 10,0 m über Straßenmitte	a

STRASSENQUERSCHNITTE, M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90
 PLANZEICHEN, ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

- J) FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - GFZ 1,6 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - FH 10,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß über einem Bezugspunkt
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)
 - Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Begleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Biotopschutz
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) II, III und IV
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - Künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - Höhenfestpunkt
 - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Höhenpunkt
 - Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude
 - Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)

TEXT (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (BauGB, BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Innere des Gewerbegebietes sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig:

 - Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsf läche von mehr als 200 m². Ausgenommen von dieser Regelung ist der Handel mit Getränken.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße vor den Baugrundrücken.
 - Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
 - Für die festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagerbetriebe des einzelnen Betriebs dieses erforderlich macht. Für die Ausnahmen dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschreiten.
 - Die festgesetzte Geschosflächenzahl darf um 0,1 erhöht werden,
 - bei Fassadenbegrenzung, die mindestens 50 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt,
 - bei Dachbegrenzung, wenn mindestens 50 % der überbauten Flächen im Dachbereich begründ werden.
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
 - Für das die Baugrenze überschreitende Gebäude auf dem Flurstück 3/7 sind für die Dauer seines Bestandes Umbauten und Nutzungsänderungen zulässig. Bei Fortfall des Gebäudes ist die aus der Planzeichnung ersichtliche Baugrenze einzuhalten.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume in den innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Für Büroräume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nicht nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, ist gleichfalls die nachfolgende Tabelle verbindlich. Für die dem dauernden Aufenthalt in der Nacht dienenden Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern keine zentrale Belüftung erfolgt - Fenster und Balkontüren mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. result. Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w, res} in dB	
		Außenräume in Wohnungen	Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Im Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der oben genannten Festsetzung Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen dürfen für notwendige Grundstücksein- und -ausfahrten unterbrochen werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 96 LBauO M-V)
 - Dächer**

Die sichtbare Dachfläche der Hausgebäude ist einheitlich zu gestalten ist. Die Einheitlichkeit darf nur für den Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.
 - Einfriedigungen**

Einfriedigungen der Grundstücke für öffentlichen Straßen sind - mit Ausnahme der Sichtreiecke - bis max. 2,50 m Höhe als Drahtzaun, Stabmetallzaun und/oder lebende Hecke zulässig. Im Bereich der Grundstücksausfahrten sind gemauerte Pfeiler zulässig.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur bis zu einer Höhe von 10,00 m, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage zur Straßenmitte, zulässig. Dies gilt sowohl für freistehende Werbeanlagen als auch für solche an Gebäuden. Darüber hinaus ist Werbung an zur gemeinschaftlichen Nutzung aufgestellten Werbeanlagen zulässig.
- Hinweise ohne Normcharakter**
 - Für Bodenkennwerte, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSuG 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.
 - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtoriger 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 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Anlagen sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl als Höchstmaß
Firsthöhe 10,0 m über Straßenmitte	Bauweise

STADT TETEROW NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 2/1 GEWERBEGEBIET "AUF DEM VIETSMORGEN"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:20.000



AUSGEARBEITET VON:
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIST- UND UMSCHLUSSESSUNGSPLANUNG MBH
GWBPLAN HAUPTSTRASSE 1A, 22962 SIEK
 TEL. (04107) 45 16 27 - FAX (04107) 45 16 05
 WWW.GWBPLAN.DE, E-MAIL: GWBPLAN@GWBPLAN.DE

Präambel
 Aufgrund des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1350), sowie nach § 89 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) vom 27.04.1998 (GS M-V G. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 24.02.2005 folgende Sitzung über den Bebauungsplan Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen" erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.05.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung am 19.06.2004 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.09.2004 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung befragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Der Bebauungsplan Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2004 bis zum 23.12.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung örtlich bekannt gemacht worden.
- Teterow, den 30.03.05
- [Signature]*
 Bürgermeister
- Die Kartogrundlagen des Bebauungsplans Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen" mit Stand vom November 2004. Der kartographische Bestand am 30.03.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen 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, den 25.04.2005
- [Signature]*
 Landkreiskartograph
 Landkreis Güstrow
 Katasteramt
 18264 GÜSTROW
 TEL. (04542) 718-111 FAX (04542) 718-110
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2005 von der Stadtvertretung als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.02.2005 genehmigt.
- Teterow, den 30.03.05
- [Signature]*
 Bürgermeister
- Die Sitzung des Bebauungsplans Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Teterow, den 30.03.05
- [Signature]*
 Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 2/1 für das Gewerbegebiet "Auf dem Vietsmorgen" 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 30.03.05 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 235 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 am 30.03.05 in Kraft getreten.
- Teterow, den 30.03.05
- [Signature]*
 Bürgermeister