

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2, Teilbereich 2 der Stadt Teterow, Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksberg"

begrenzt im Nordosten durch den Bocksbergweg im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 50/5 der Flur 26, Gemarkung Teterow, im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

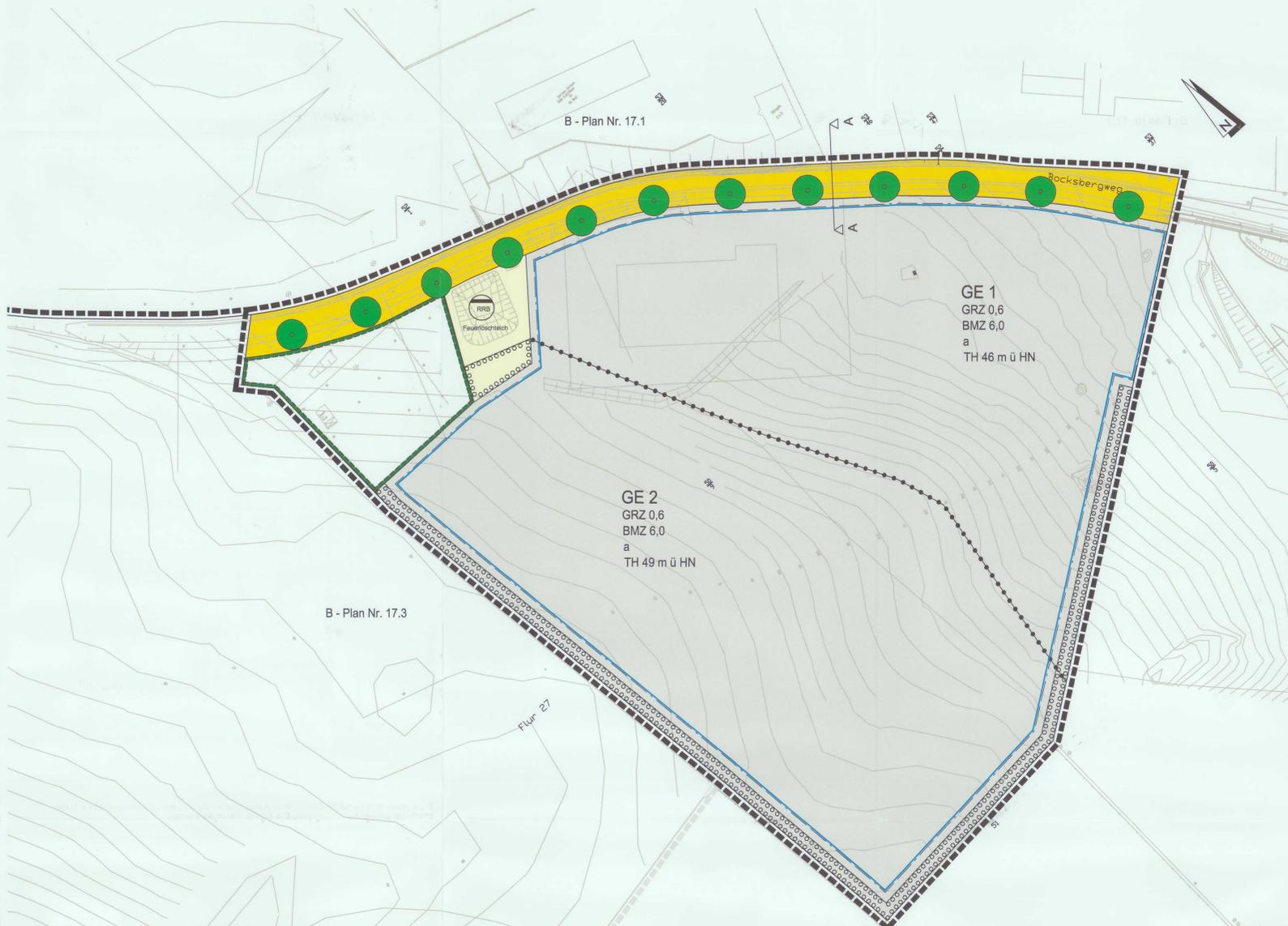
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16. Januar 1998 (GVBl. Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 24.03.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.2 Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksbergweg" bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Textlichen Festsetzungen -Teil B- erlassen.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.03.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Teterower Heimatzeitung" am 23.03.04 erfolgt.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Teterow, den
[Siegel] Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 24.03.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A-, Angabe der Rechtsgrundlagen, Text -Teil B-, Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Plangebiet und Zeichenerklärungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt "Teterower Heimatzeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschließt. Hinsichtlich der isographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden.
Teterow, den
[Siegel] Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung am gebilligt.
Teterow, den 24.03.03
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Hinweise des Landkreises Güstrow nach Geltendmachung eines Abwägungsmangels am 24.03.2004 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teterow, den 06.04.04
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24.03.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung am 24.03.2004 gebilligt.
Teterow, den 06.04.04
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teilbereich 2, wird hiermit ausgesetzt.
Teterow, 06.04.04
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie 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 07.04.2004 in der "Teterower Zeitung" - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - ortsüblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 264 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teilbereich 2, ist mit Ablauf des 07.04.2004 in Kraft getreten.
Teterow, den 03.04.04
[Siegel] [Unterschrift] Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

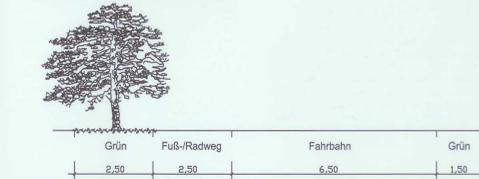
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) Ziffer 1 BauGB**
 - Im gesamten GE sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Satz 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Waschstraßen sind ebenfalls unzulässig.
 - Einzelhandel ist mit Ausnahme des produktionsbezogenen Einzelhandels unzulässig.
 - Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind ausschließlich integriert in die Gewerbebauten zulässig. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
 - Die Errichtung von Windenergieanlagen ist im Plangebiet unzulässig.
 - Größtflächige Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB**
 - Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
Die max. Traufhöhe darf in den Teilbereichen GE 1 46 m ü.HN in den Teilbereichen GE 2 49 m ü.HN nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe kann durch technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.
 - Oberer Bezugspunkt für die max. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Dachhaut und der Außenwand.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
 - abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen § 86 LBauO M-V**
 - Werbeanlagen
4.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 5 % der Fassadenflächen zulässig. Sie können in Form einzelner Buchstaben die Traufhöhe um bis zu 3 m überschreiten.
4.1.2 Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
4.1.3 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen die der Fremdwerbung dienen sind ausgeschlossen.
4.1.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 6 m über Gelände auch in den nicht überbaubaren Bereich in Form von Masten zulässig.
4.2 Gebäudefronten mit einer Fassadenlänge von über 20 m sind mind. alle 20m durch fassadenprägende Elemente, wie z.B. sichtbare Tragwerke, Fensteröffnungen, Tore und Lichtbänder oder Material bzw. Farbwechsel zu gliedern.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen**
 - An den Straßen sind einseitig Bäume gem. der Pflanzliste im Anhang zum GOP als Hochstämme mDb 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, über drei Jahre gem. DIN 18916/ 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Regel-Pflanzabstand beträgt 30 m und kann für Ausfahrten und technische Einrichtungen unterbrochen werden.
 - Innerhalb der Anpflanzflächen sind Hecken mehrreihig aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzliste im Anhang des GOP zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens verpflanzte Sträucher, 60-100 cm, Reihenabstand 1 m, so daß bei 5 m Streifenbreite eine dreireihige Hecke zu pflanzen ist. Alle 20 m ist zusätzlich ein Heister 2 x verpflanzl, 150 - 200 cm zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen von den genutzten Flächen aus zu schützen und bei Abhängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
 - PKW-Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 5 PKW-Stellplätze ist zur Gliederung ein hochstämmiger Laubbäum 16-18 cm Stammumfang auf einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
 - Die Böschungen der Regenrückhalteanlagen sind, soweit dies die technische Ausbildung zuläßt, mit wechselnden Böschungseignungen max. 1:3 anzulegen und mit Extensivrasensmischungen für feuchte Standorte anzulegen.
- Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB**
 - Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen in Natur- und Landschaft, die aus den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes 17.2 resultieren, Flächen und Maßnahmen zugeordnet, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17.3 liegen:
 - 473m² flächige Gehölzpflanzungen und
 - 1.635m² Ansaat extensiver Wiesenflächen gem. Grünordnungsplan zum B-Plan 17.3.
 - Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen in Natur- und Landschaft, die aus den Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplan 17.2 resultieren, Flächen und Maßnahmen zugeordnet, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17.3 liegen:
 - 5.027m² flächige Gehölzpflanzungen und
 - 17.415m² Ansaat extensiver Wiesenflächen gem. Grünordnungsplan zum B-Plan 17.3.

Hinweise

- Die Flurstücksgrenzen wurden aus den Flurkarten der Fluren 26 und 27 digital entnommen. Es erfolgte keine Grenzerstellung bzw. -anerkennung mit Ausnahme der Flurstücke 50/5 - 50/9, Flur 26.
- Das von unverschuldeten Flächen abfließende Niederschlagswasser (Dachflächen) ist, sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Abstimmung über die Ausbildung der Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow durchzuführen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige. Bodenaushub ist soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
- Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Staatliche Umweltamt umgehend zu verständigen.
- Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Querschnitte M 1:100



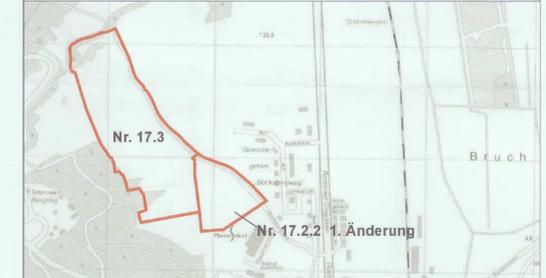
Schnitt A - A

VERMESSUNG ERSTELLT:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Steffen Möbius
Postfach 1253
17132 Malchin

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - Ge Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
 - BMZ 6,0 max. zulässige Baumassenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - RRB hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Umgrenzung von Biotopen gem. § 20 LNatSchG
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Höhenlinie mit Angabe der Höhe über HN
 - Flurbezeichnung
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Bebauung
 - Geltungsbereich angrenzender B-Pläne

Übersichtsplan M 1:15.000



Ingenieurgesellschaft Klütz & Kollegen GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Wasserwirtschaft - Verkehrsanlagen - Erschließungen - Ingenieurbau - Stadtplanung - Landschaftplanung
Mühlenstraße 17 25 364 Bockel Tel. 04127 / 97 96 - 0 Fax 04127 / 97 96 - 14 info@kluetz-kollegen.de

Stadt Teterow	bearb.	gez.	gepr.
	Vorentwurf		
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Teilbereich 2 Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksbergweg"	Entwurf	Bode	Klütz
	PLANINHALT:	B 232	
Kreis Güstrow	MASS-STAB:	1:1.000	
BEARBEITET: Bockel, den 06. Oktober 2003	ANLAGE : 1 BLATT-NR. : 1 PROJEKT-NR. : 102114 BLATTGRÖSSE : 0,91 x 0,680 = 0,61 m²		