Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 27.08.03 folgende

Satzung über die 2. 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 § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom **27.08.2003** folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II, für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Bocksbergweg", bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

01. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II; erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Teterow vom 25.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Teterower Zeitung" - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - am **19.07.2003** erfolgt.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am **26.06.2003** gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

03. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **26.06.2003** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

04. Die Stadtvertretung Teterow hat in ihrer Sitzung am **25.06.2003** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II, und der Begründung zugestimmt und die Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

05. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom **28.07.2003** bis zum **29.08.2003** 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 **19.07.2003** in der „Teterower Zeitung" - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

06. Die Stadtvertretung Teterow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **27.08.2003** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

07. Der Bebauungsplan Nr. 17.2, Teil II, stehend aus dem Text (Teil B), wurde am **27.08.2003** von der Stadtvertretung Teterow als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom **27.08.2003** gebilligt.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

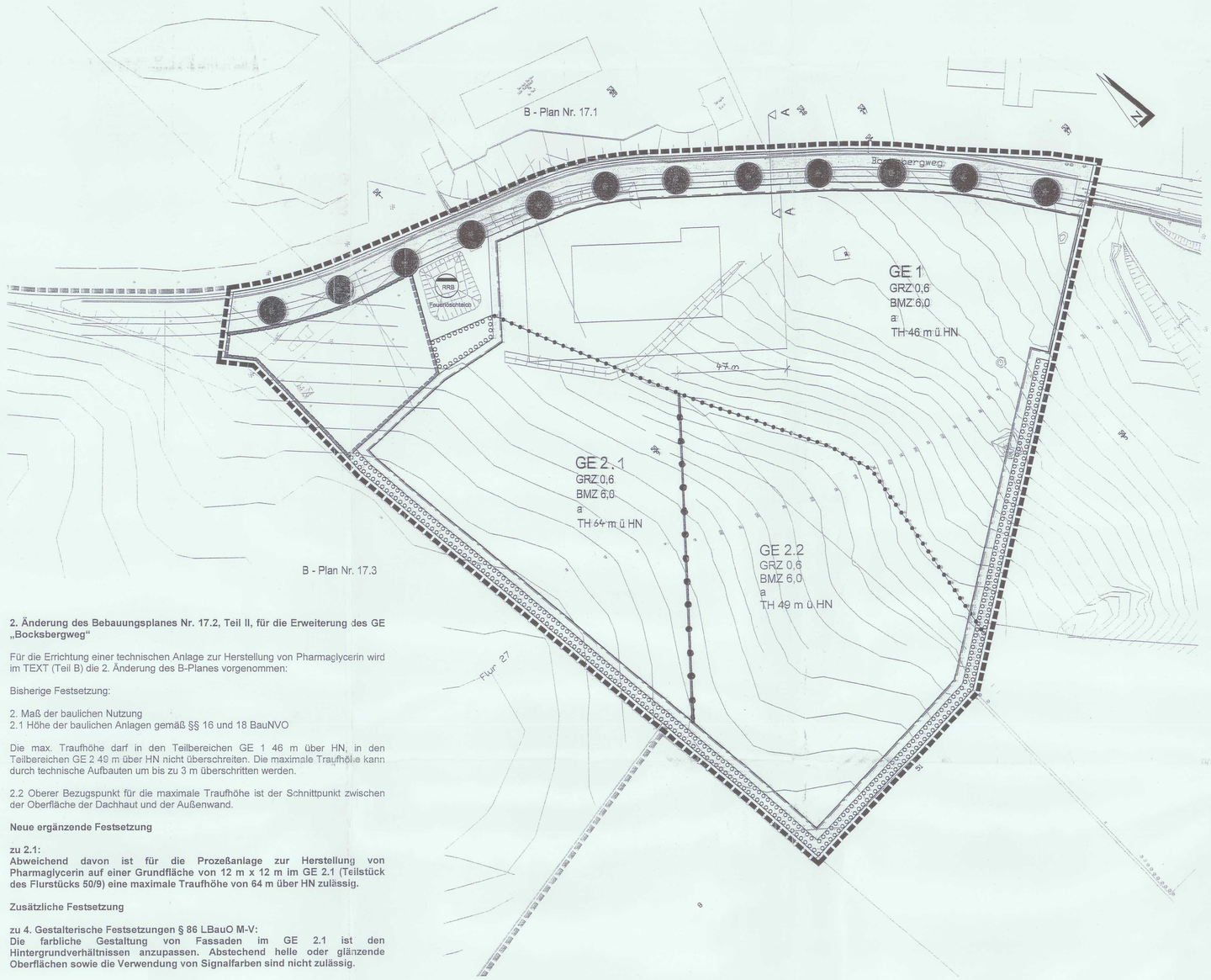
08. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

09. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II, durch die Stadtvertretung Teterow und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **20.09.2003** 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 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 **20.09.2003** in Kraft getreten.

Teterow, 11.09.2003 — Siegel — Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2, Teil II, für die Erweiterung des GE „Bocksbergweg"

Für die Errichtung einer technischen Anlage zur Herstellung von Pharmaglycerin wird im TEXT (Teil B) die 2. Änderung des B-Planes vorgenommen:

Bisherige Festsetzung:

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die max. Traufhöhe darf in den Teilbereichen GE 1 46 m über HN, in den Teilbereichen GE 2 49 m über HN nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe kann durch technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.

2.2 Oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Dachhaut und der Außenwand.

Neue ergänzende Festsetzung

zu 2.1:
Abweichend davon ist für die Prozeßanlage zur Herstellung von Pharmaglycerin auf einer Grundfläche von 12 m x 12 m im GE 2.1 (Teilstück des Flurstücks 50/9) eine maximale Traufhöhe von 64 m über HN zulässig.

Zusätzliche Festsetzung

zu 4. Gestalterische Festsetzungen § 86 LBauO M-V:
Die farbliche Gestaltung von Fassaden im GE 2.1 ist den Hintergrundverhältnissen anzupassen. Abstechend helle oder glänzende Oberflächen sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 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. Wasserstraßen sind ebenfalls unzulässig.
1.2 Einzelhandel, sofern er nicht einem Produktionsbetrieb zugeordnet ist, ist unzulässig.
1.3 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich integriert in die Gewerbebauten zulässig.
Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

2.1Höhe 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.
2.2 Oberer Bezugspunkt für die max. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Dachhaut und der Außenwand.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen § 86 LBauO M-V

4.1 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 Fremdwirkung dienen sind ausgeschlossen.
4.1.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 6 m über Geländе 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.

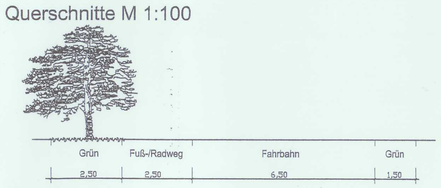
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

5.1. An den Straßen sind einseitig Hochstämme gem. der Pflanzliste im Anhang zum GOP als Hochstämme oder Stammbüsche 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
5.2. Innerhalb der Anpflanzflächen sind Hecken mehrreihig aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gern. 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 verpflanzt, 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.
5.3. PKW-Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 5 PKW-Stellplätze ist zur Gliederung ein hochstämmiger Laubbaum 16-18 cm Stammumfang auf einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
5.4 Die Böschungen der Regenrückhalteanlagen sind, soweit dies die technische Ausbildung zuläßt, mit wechselnden Böschungsneigungen max. 1:3 anzulegen und mit Extensivrasenmischungen für feuchte Standorte anzusäen.

Hinweise

1. Die Flurstücksgrenzen wurden aus den Flurkarten der Fluren 26 und 27 digital entnommen
Es erfolgte keine Grenzherstellung bzw. - anerkennung mit Ausnahmeder Flurstücke 50/5 - 50/9, Flur 26.
2. Das von unverschmutzten 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.
3. 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.
4. 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 Umweltfachamt umgehend zu verständigen.
5. Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Querschnitte M 1:100

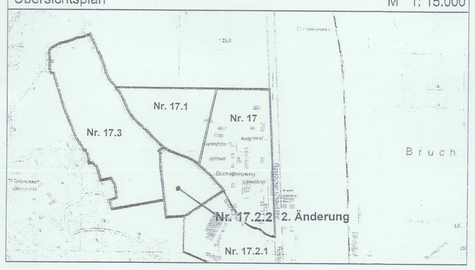


Schnitt A - A

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   - Gewerbliche Bauflächen (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
   - GRZ 0,6 — max. zulässige Grundflächenzahl
   - BMZ 6,0 — max. zulässige Baumassenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - a — abweichende Bauweise
4. Verkehrsflächen
   - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - RKB — Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier:Regenrückhaltebecken
6. 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
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen über HN
8. Nachrichtliche Übernahme
   - Umgrenzung von Biotopen gem. § 20 LNatSchG
9. Darstellungen ohne Normcharakter
   - Höhenlinie mit Angabe der Höhe über HN
   - Flur 27 — Flurbezeichnung
   - 38/9 — Flurstücksnummer
   - Flurstücksgrenze
   - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
   - vorhandene Bebauung
   - Geltungsbereich angrenzender B-Pläne

Übersichtsplan M 1: 15.000



Ingenieurgemeinschaft Klütz & Collegen GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Wasserwirtschaft - Verkehrsanlagen - Erschließungen - Ingenieurbau - Stadtplanung - Landschaftsplanung
Möhlenstraße 17 25 364 Bokel Tel. 04127 / 97 96 - 0 Fax 04127 / 97 96 - 14 info@kluetz-collegen.de

		bearb.	gez.	gepr.
Stadt Teterow	Vorentwurf			
	Entwurf	Bode	Lange	Klütz
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Teilbereich 2 Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksbergweg" Kreis Güstrow	PLANINHALT: B234 Entwurf			
BEARBEITET: Teterow, den 14.08.2003	MASS-STAB: 1:1.000			
	ANLAGE : 1 BLATT-NR. : 1 PROJEKT-NR. : 102114 BLATTGRÖSSE : 0,91 x 0,680 = 0,61 m²			

m:\projekte\102114a\gplan\bp-01-1