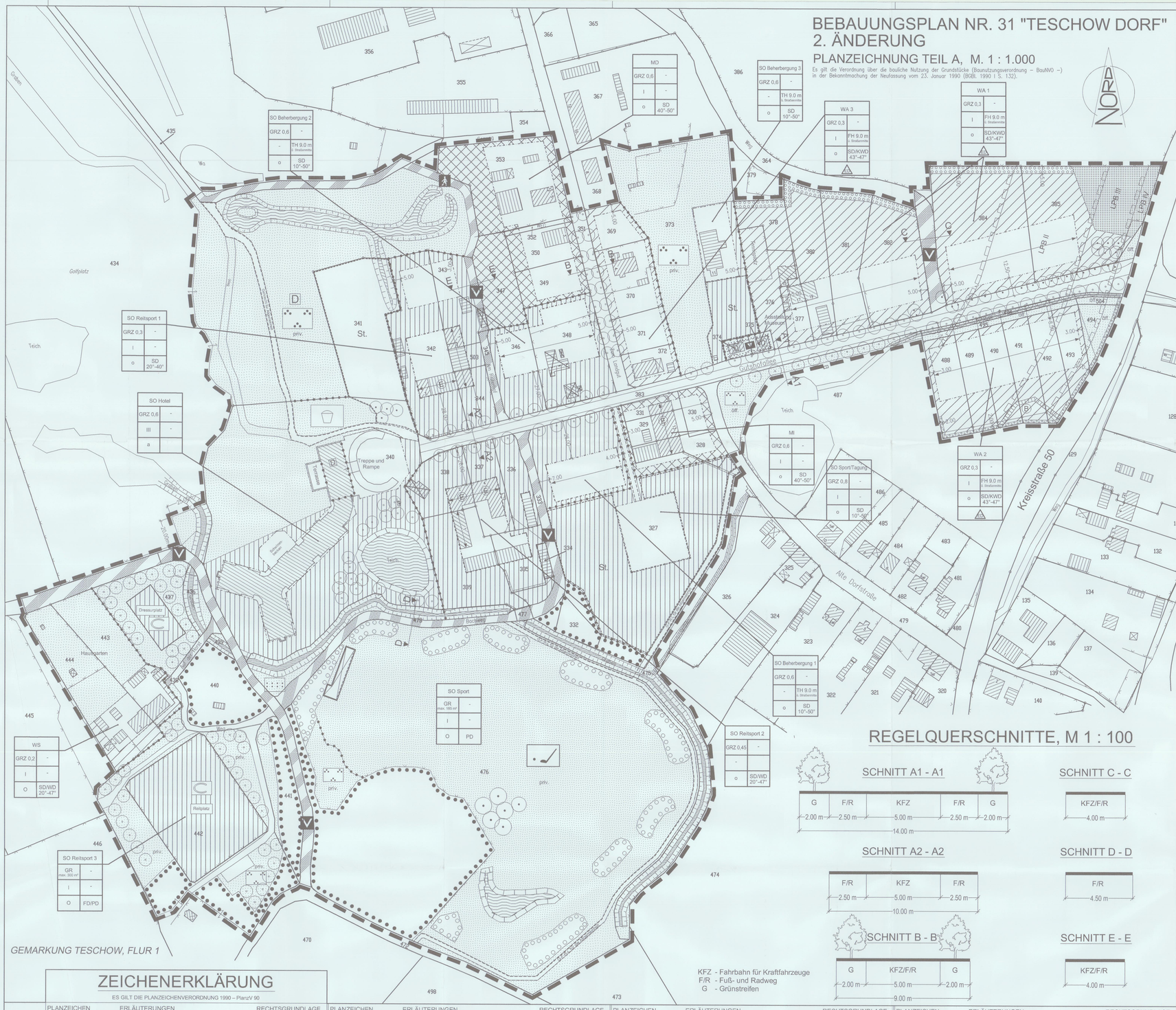
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "TESCHOW DORF"
2. ÄNDERUNG

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).



REGELQUERSCHNITTE, M 1 : 100

KFZ - Fahrbahn für Kraftfahrzeuge
F/R - Fuß- und Radweg
G - Grünstreifen

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
WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE	§ 2 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MD	DORFGEBIET	§ 5 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE, Z.B. : BEHERBERGUNG, HOTEL, SPORT, REITSPORT, SPORT/TAGUNG	§ 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO § 19 BauNVO
GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	
GR max. 300 m²	GRUNDFLÄCHE (GR) MIT MAXIMALE FLÄCHENANGABE	
I - III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTMASS	
FH 9,0 m TH 9,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSTHÖHE (FH), Z.B. 9,0 METER MAXIMALE TRAUFHÖHE (TH), Z.B. 9,0 METER	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
SD, WD, KWD, PD, FD 10°- 90°	SATTEL-, WALM-, KRÜPPELWALM-, PULT-, FLACHDACH MIT DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
	FIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GUTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:	
	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHE	
öff., priv.	ÖFFENTLICHE, PRIVAT	
	ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE	
	BEGLEITGRÜN	
	SPIELPLATZ	
	REITPLATZ	
	GOLFPLATZ	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
	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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
	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
E	EINZELANLAGEN, DIE DER ERHALTUNG UNTERLIEGEN	§ 172 Abs. 1 BauGB
B	BODENDENKMAL	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	MIT GEH-, FAHR-, REIT- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
G-F-R-L	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) II, III UND IV	
	II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
533	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	BÖSCHUNG	
	ZAUN	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO, LBau M-V)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 2, 4 und 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Kleinsiedlungsgebiet (WS)

1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Lauben mit einer Grundfläche von max. 24 qm je 400 qm Gartenlandfläche.

1.2 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 3)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Lauben mit einer Grundfläche von max. 24 qm je 400 qm Gartenlandfläche.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Mischgebiet (MI)

3.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen.

3.3 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

4. Dorfgebiet (MD)

4.1 Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen mit der Einschränkung, dass sie ausschließlich der Versorgung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder der Golfplatzpflege dienen,
- Gebäude für die Lagerung von Geräten und Materialien zur Golfplatzunterhaltung.

4.2 Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
- Vergnügungsstätten.

5. Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

5.1 Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind zulässig:
- ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 200 Betten und Restauration,
- Einzelhandelsgeschäfte und Verkaufsstellen bis jeweils 100 qm mit Warensortimenten, die eine Ergänzung zur Sondergebietsbestimmung darstellen, dazu zählen insbesondere
- Shop für Golfartikel,
- Kunstartikel
- Geschenkartikel,
- Souvenirs,
- Kosmetik,
- die Errichtung eines Teehauses mit einer Grundfläche bis zu 50 qm außerhalb der Baugrenzen.

5.2 In den Sonstigen Sondergebieten "Beherbergung 1 und 2" sind zulässig:
- je ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 40 Betten und Restauration,
- Stellplätze.

Unzulässig ist die Errichtung von Garagen oder Carports in den Bereichen zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche. Zulässig ist jedoch die Überschreitung der Baulinie bis maximal 1,50 m in Hauseingangsbereichen für Erker, Überdachungen oder sonstige Vorsprünge.

5.3 Im Sonstigen Sondergebiet "Beherbergung 3" ist zulässig:
- ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 25 Betten und Restauration.

5.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Sport/Tagung" sind zulässig:
- eine Mehrzweckhalle mit variablem Sport- und Kulturbereich,
- gastronomische Nebennutzung.

5.5 Im Sonstigen Sondergebiet "Sport" sind zulässig:
- Anlagen für den Golfsport,
- Anlagen für Zwecke der Unterhaltung des Sondergebietes,
- Stellplätze.

5.6 In den Sonstigen Sondergebieten "Reitsport 1 und 2" sind zulässig:
- Anlagen des Reitsports,
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Stellplätze.

5.7 Im Sonstigen Sondergebiet "Reitsport 3" sind zulässig:
- Reit- und Dressurplätze im Freien,
- Nebenanlagen bis maximal zusammen 300 qm für sanitäre Anlagen, Unterstellmöglichkeiten, Sprecherturm, Tribüne etc.

2. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
(§ 19, § 16 BauNVO)

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

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise ist im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" eine abwichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, errichtet werden dürfen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

4.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind entsprechend den Festlegungen der DIN 18920 und der ZTV–Baumpflege vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig.

4.2 An Straßen und Wegen sind folgende Bäume zu pflanzen:
- Allee zum Gutshaus: Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde),
- Allee zwischen WA 3, SO Beherbergung 2 und WS 1: Crataegus laevigata "Paulii" (Rotdorn) oder Pyrus communis (Kulturbirne),

Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm.
Von den vorgegebenen Standorten der Bäume kann in begründeten Fällen (Grundstückszufahrt, Leitungstrassen) geringfügig abgewichen werden.

4.3 Auf der Stellplatzfläche im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist für jeden angefangenen 5. PKW–Stellplatz ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen (insgesamt mindestens 20 Bäume). Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm. Es sind Baumarten der Pflanzenliste C zu verwenden.

4.4 Darüberhinaus sind im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neubebauung 25 standortgerechte und einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16–18 cm. Es sind Baumarten der Pflanzenliste C zu verwenden.

4.5 Auf Grundstücken, auf denen eine Neubebauung mit Hauptgebäuden vorgesehen ist, ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neubebauung je 500 qm angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter und einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16–18 cm. Es sind Baumarten der Pflanzenliste C zu verwenden.

4.6 In zukünftig befestigten Flächen zu pflanzende Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kraftfahrzeuge oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu sichern ist.

4.7 Die neu anzulegenden Strauchtreiben sind in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich zu gestalten. Der Abstand der Reihen beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe 1,5 m. Die Hecken sind 1–reihig (bei 2 bis 3 m Breite), 2–reihig (bei 4 m Breite) und 3–reihig (bei 5 m Breite) anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter zu setzen. Es sind die Gehölze der Pflanzenlisten A und B zu verwenden.

4.8 In den neu anzulegenden grünflächigen Gehölzflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Sport" sind auf je 100 qm angefangener Fläche ein Baum, Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm/Stammbusch, Stammumfang 16–18 cm, 5 Heister und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind in ihrer Artenzusammensetzung abwechslungsreich zu gestalten. Es sind die Gehölze der Pflanzenlisten C und D zu verwenden.

4.9 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

4.10 Südöstlich des Gutshauses ist in einer trocken gefallenen Senke ein naturnahes Kleingewässer von ca. 600 qm wiederherzustellen. Neugestaltete Uferbereiche sind mit Initialpflanzungen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen.

4.11 Im Sonstigen Sondergebiet "Sport" ist ein naturnahes Kleingewässer von ca. 850 qm anzulegen. Neugestaltete Uferbereiche sind mit Initialpflanzungen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen.

4.12 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" im Sonstigen Sondergebiet "Sport", auf der keine Gehölze zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzt sind, ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten.

4.13 Das Sonstige Sondergebiet "Sport" ist mit einem engmaschigen Zaun zu umgeben, der verhindert, dass Amphibien auf das Gelände gelangen.

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

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen 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 (LPB) nach DIN 4109

LPB	maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res dB
II	56 – 60	30
III	61 – 65	35
IV	66 – 70	40

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

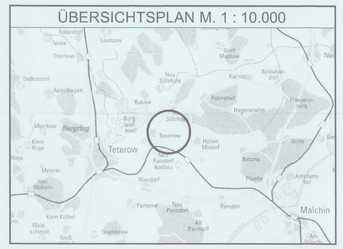
6. Äußerwähnte

6.1 Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude ist nur rotes und rotbraunes Mauerwerk, heller, erdfarbener Putz vergleichbar den RAL–Farben 1000 bis 1002 oder 1013 bis 1015 oder Holz zulässig. Für maximal 15 % der jeweiligen Außenwandflächen, z. B. für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, können auch andere Materialien (z. B. Metall) verwendet werden.

6.2 Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5 m sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,50 m am Gebäude herzustellen.

STADT TETEROW
BEBAUUNGSPLAN NR. 31
"TESCHOW DORF"
2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



AUSGEARBEITET VON:
GWBPLAN GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK, TEL. (04107) 85 16 07 - FAX (04107) 85 16 09

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 M–V Gl. Nr. 2130–3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 26.06.03 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

B 263

01. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf", erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung am 13.10.2001 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 27.04.2002 durchgeführt worden.

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2002 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf" und der Begründung zugestimmt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

06. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2002 bis zum 11.07.2002 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 01.06.2002 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den 26.06.03

Siegelabdruck — Dethmann, Bürgermeister

07. Als Katastergrundlage dienen die Flurkarte der Gemeinde Stadt Teterow, Gemarkung Teschow, Flur 1, sowie der Bodenordnungsplan des vom Amt für Landwirtschaft Bützow durchgeführten Bodenordnungsverfahrens Teschow, AZ: 5433.4–53/035 mit Stand vom 20.02.2002, da der Bodenordnungsplan mit Erlangung der Bestandskraft und Übernahme in die amtlichen Nachweise des Katasternachweis ersetzt. Die Darstellung des Bodenordnungsplanes ist vorrangig. Der katastermäßige Bestand am 20.02.2003 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: 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Der Bestand des Bodenordnungsverfahrens wird für den Stand vom 20.02.2002 als richtig bescheinigt.

Teterow, den 20.02.2003

Siegelabdruck — Dipl.–Ing. (Univ) Rolf Hermerding, Öffentl.best.Verm.–Ing.

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

09. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2003 von der Stadtvertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2003 gebilligt.

Teterow, den 26.06.03

Siegelabdruck — Dethmann, Bürgermeister

10. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Teschow Dorf" 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 26.06.03 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. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten mit Ablauf des 26.06.03.

Teterow, den 26.06.03

Siegelabdruck — Dethmann, Bürgermeister

7. Dachflächen

7.1 In den festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes "Sport/Tagung" und des Mischgebietes, sind Dächer nur mit roten bis braunen, unlasierten Ton- und Betondachsteinen, oder als Metall- oder Gründächer zulässig. Bei Gründächern sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung möglich.

7.2 Das Dach des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet "Sport" ist extensiv zu begrünen.

7.3 Die gesamte Breite der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 40 % der Trauflänge betragen.

8. Einfriedungen

In allen Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:

a) Hecke mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen der Pflanzenliste E. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

b) Holzlattenzaun, wahlweise Bonanzazaun. Die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.

c) Drahtzaun entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur in Verbindung mit lebenden Hecken, wenn dieser, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht wird und diese nicht überragt. Die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.

9. Werbeanlagen

9.1 In den Baugebieten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur in der Erdgeschosszone von Gebäuden zulässig.

9.2 Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

10. Entwässerung

10.1 Anfallendes gering verschmutzte Oberflächenwasser ist – mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" – auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, bzw. wiederzuverwenden.

10.2 Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen.

C. Hinweise ohne Normcharakter

11. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind neben den unter Punkt 3 genannten auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die Ausführung befindet sich in der Begründung.

12. Vorsichtigstes Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Pflanzenlisten A bis E) befinden sich im Anhang zur Begründung (Anlage 1). Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

13. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig 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 und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

14. Im Plangebiet sind Aufnahmepunkte vorhanden. Wenn diese von Baumaßnahmen betroffen werden, sind die Pläne vor Beginn (ca. 6 Wochen) an das Katster- und Vermessungsamt einzureichen und der Auftrag zur Sicherung bzw. Verlegung dieser Punkte zu erteilen.