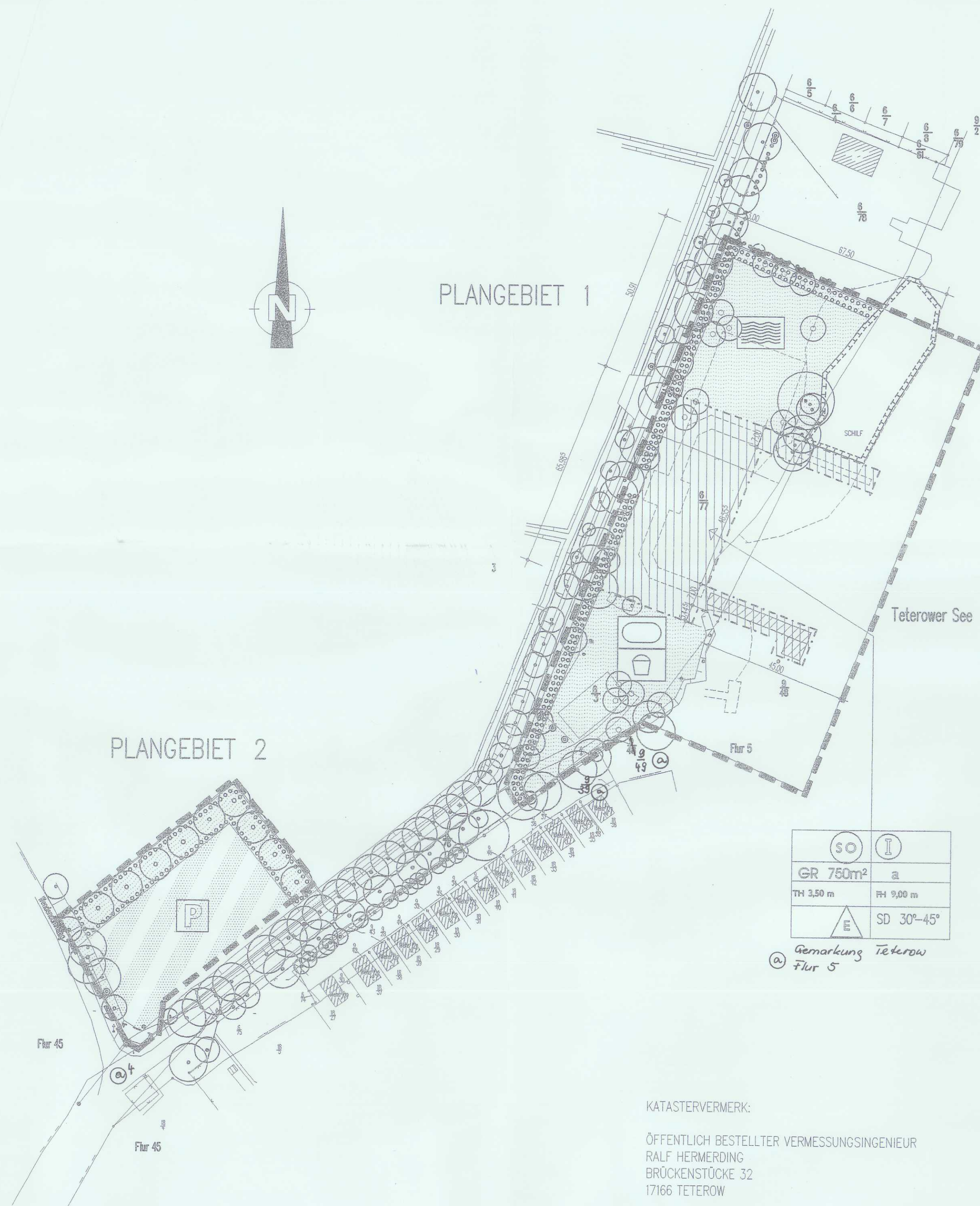


VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
DER STADT TETEROW
SONDERGEBIET "FREIBAD"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 – PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

1) FESTSETZUNGEN

(GEM. § 2 ABS. 5, § 9 BAUGB UND PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO

SONDERBAUGEBIET
ZWECKBESTIMMUNG: FREIBAD § 11 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GR MAX. GRUNDFLÄCHENZAH § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

TH ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS § 16 BAUNVO

TH MAX. MAXIMALE TRAUFGHÖHE § 19 BAUNVO

PH MAX. MAXIMALE FIRSTHÖHE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG §§ 22 UND 23 BAUNVO

BAUGRENZE § 23 ABS. 3 BAUNVO

SD SATTELDACH § 9 ABS. 4 BAUGB

i.v.m. § 86 LBAU M-V

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

EINFABRTBEREICH

GRÜNFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: SPIELFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: SPORTFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: LIEGEWIESE, SPIELFLÄCHE

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
BEPLANTZUNGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 a 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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES § 9 ABS. 7 BAUGB

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

BOSCHUNG

ZAUN

TEXT (TEIL B)

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

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

- 1 Gebäude mit Räumen für die strandbadtypische Nutzung einschl. untergeordneter Nebennutzung
- sanitäre Anlagen
- Technikbereich, Abstellräume
- Sanitätsbereich
- Umkleide- und Aufenthaltsräume
- Kiosk, Imbiss
- Versammlungsraum
- 2 Stege im Abstand von 50m zueinander vom Ufer in den See hineinreichend.
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 und 19 BauNVO)

- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 750 m².
- Die Traufhöhe Hauptgebäude darf 3,50 m über OF angrenzenden Gehweg nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe Flügelbauten darf 3,20 m über OF angrenzenden Gehweg nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe Hauptgebäude darf 9,00 m über OF angrenzenden Gehweg nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe Flügelbauten darf 7,00 m über OF angrenzenden Gehweg nicht überschreiten.
- Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Blitzableiter, Lüftungsröhre sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

- Die Festsetzung der abweichenden Bauweise besteht darin, daß Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m auch in Ketten- oder Reihenaufweise errichtet werden dürfen. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

4. Nebenanlagen und Garagen/Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist im Plangebiet unzulässig.
- Ausgenommen von dieser Regelung sind Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

5. 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)

- 5.1. Für die Anlage der Feldhecke an der Westgrenze des Freibadgeländes sind 3 Gehölzreihen im Abstand von jeweils 1,00 m anzupflanzen. Innerhalb der Reihen sind die Gehölze in einem Abstand von jeweils 1,00 m zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind beidseitig mit einem 1,00 m breiten Bruchsaum zu umgeben. Je angelegene 20 lkm soll ein Überhälter der Art Salix caprea (Sal-Weide) gepflanzt werden.

- 5.2. Für die Anlage der Feldhecke auf der Parkplatzfläche sind 4 Gehölzreihen im Abstand von jeweils 1,00 m anzupflanzen. Innerhalb der Reihen sind die Gehölze in einem Abstand von jeweils 1,00 m zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind beidseitig mit einem 2,00 m breiten Bruchsaum zu umgeben. Die Menge der Strauchweiden ist auf 1 % der Gesamtstückzahl der Gehölze je Weidenart zu begrenzen. Die Pflanzung hat in einer gemischten Artenzusammensetzung mit mindestens 6 verschiedenen Arten zu erfolgen.

5.3. Für die Anlage der Feldhecken sind nur folgende Arten zulässig:

- als Bäume
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - Betula pendula (Hänge-Birke)
 - Betula pubescens (Moor-Birke)
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Populus tremula (Zitter-Pappel)
 - Pyrus pyralis (Wild-Birne)
 - Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum)
 - Salix alba (Silber-Weide)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Salix cinerea (Grau-Weide)
 - Salix fragilis (Knack-/Bruch-Weide)
- als Sträucher
 - Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
 - Cornus sanguinea (Roter Hagebeere)
 - Eynonius europaeus (Pfaffenhäutchen)
 - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Slehe)
 - Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Gemeiner-Schneeball)

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume als Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 175 cm hoch.
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 – 100 cm hoch.

5.4. Für die Anpflanzung von 9 Bäumen auf dem Gelände des Parkplatzes sind folgende Höhen zu verwenden:

- Bäume als Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 175 cm hoch.
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 – 100 cm hoch.

5.5. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem Freibadgelände sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Es sind 12 Stieleichen und 8 Silberweiden zu pflanzen.

Für die Anpflanzung der Bäume sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume als Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang.

Für die Anpflanzung der Bäume sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume als Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang.

5.6. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (bdB) entsprechen.

5.7. Die Standorte der Baumpflanzungen sind in begründeten Fällen (z.B. Grundstückszufahrt, Leitungsstrassen) ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um bis zu 2,50 m verschiebbar.

5.8. Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 12 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist.

5.9. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen. Eingesogene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

5.10. Die Anlage der Pflanzflächen ist im ersten Herbst im unmittelbaren Anschluß an die Bauarbeiten des jeweiligen Bauchschnitts zu vollenden.

5.11. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind entsprechend den Festlegungen der DIN 19520 und der ZTV-Baumpflanze vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig.

5.12. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Schilfflächen sind vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen und die Nutzung durch den Boden- und Angebotsbetrieb zu schützen. Im Wurzelbereich zu erhaltender Schilfbestände sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig.

5.13. Der Oberboden ist in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19515 abzutragen und zur Wiederverwendung auf dem Grundstück zu lagern.

5.14. Fußwege, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mind. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

5.15. Die auf dem Freibadgelände vorhandenen, etwa 210 m² und 17 m² großen versiegelten Flächen sind zu entsiegeln. Auf den entsiegelten Flächen ist Rasen einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

5.16. Anfallendes Oberflächenwasser auf dem Parkplatz ist in den Baumscheiben und Heckenpflanzungen zur Versickerung zu bringen. Weiteres anfallendes Oberflächenwasser ist im Pflanzungsbereich zur Versickerung zu bringen oder in die vorhandenen Gewässer zu leiten.

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

6. Einfriedungen

Im Plangebiet 1 sind Einfriedungen nur gestattet als

- Holzlatten-, Draht- oder Metallzaun nur in Verbindung mit lebenden Hecken aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen. Der Zaun ist vom angrenzenden Fußweg betrachtet hinter der Hecke aufzustellen. Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.
- Hecke mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen II. Pflanzstufe

7. Außenwände

Die Außenwände sind entweder als Fachwerkwände mit geputzten, hellen Ausfachungen bzw. Verblendausfachungen oder in Holztafelbauweise mit waagerechter äußerer Brettverschalung herzustellen.

8. Dachflächen

Die Dachflächen sind mit einer Neigung von mindestens 30 ° bis höchstens 45 ° herzustellen. Als Deckmaterial ist Kunststreu vorzugsweise zu verwenden. Eine Eindeckung mit gebrotenen unglasierten Dachziegeln (auch keine Glanzengoben) ist ebenfalls zulässig. Als Farbe für die Dachziegel ist naturrot oder geb. (annähernd RAL 1017) zu verwenden.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Parkplatzfläche ist in teilversiegelter Bauweise herzustellen.

C. Hinweise ohne Normcharakter

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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2050), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 485), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.06.2002 (GVBl. M-V S. 53) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 28.02.2005 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 für das Sondergebiet "Freibad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

01. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 für das Sondergebiet "Freibad" erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.11.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Teterower Zeitung" – mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow – am 24.01.2004 erfolgt.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

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

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

04. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.06.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 28.02.05, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 für das SO "Freibad" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

06. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 für das SO "Freibad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.05 bis zum 28.07.05 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.06.05 in der "Teterower Zeitung" – mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow – öffentlich bekannt gemacht worden.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 28.02.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 28.02.05 (Siegel) Detmann Bürgermeister

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

09. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.05 bis zum 28.07.05 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.06.05 in der "Teterower Zeitung" – mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow – öffentlich bekannt gemacht.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.05 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 für das SO "Freibad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.05 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.02.05 gebilligt.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

12. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 für das SO "Freibad", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister

13. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 für das SO "Freibad" durch die Stadtvertretung Teterow 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 28.02.05 in der "Teterower Zeitung" – mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow – öffentlich 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 Entschieden von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.02.05 in Kraft getreten.

Teterow, 28.02.2005 (Siegel) Detmann Bürgermeister



STADT TETEROW
- SATZUNG -
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
SO "FREIBAD"

BAUPLANUNG KÖNIG
BRÜCKENSTÜCKE 49 17166 TETEROW TEL. 03996-173406 FAX 03996-140738

Plannummer:

Dat.: 24.02.2005

M 1:1000

Unterschrift:

B 259