

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 41



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I) FESTSETZUNGEN:		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
MI	MISCHGEBIET	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GEE	INGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET	§ 8 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE, Z.B.: GARTENFACHMARKT	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 BauNVO
FH 12,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSHÖHE (FH), Z.B. 12,0 METER	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO
---	BAULINIE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
---	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
SD / WD 25° - 45°	SATTEL-, WALMDACH MIT DACHNEIGUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
VERKEHRSFLÄCHEN		
---	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
---	STRASSENBEREICHEN UNTER GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN, BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
---	VERKEHRSFLÄCHEN, BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
A	ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH	
V	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT		
o	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
o	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ		
D	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
B	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (BODENDEKIMAL)	§ 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	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 LÄRMEGEBIETE (LPB) III UND IV	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
---	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

---	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
---	FLURSTÜCKSGRENZE
---	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
---	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
---	BÖSCHUNG
---	STÜTZMAUER
---	ZAUN
---	HÖHENSCHICHTLINIEN

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Freihöhe über Bezugspunkt	Dachform
	Dachneigung

TEXT (TEIL B)

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

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

a) Das gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Sonstige Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Handelbetrieben für die Erzeugung und den Verkauf an letzte Verbraucher von Gartenprodukten und -zubehör. Zutlassig sind nur:

- Verkaufsräume mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,
- Ausstellräume,
- Gewächshäuser, Nebengebäude, Pflanzbeete, Lagerflächen,
- Kantinen- und Gastronomiebetriebe,
- Stellplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartenfachmarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsrichtspunkten Lärm, Staub, Geruch, Erschütterung nicht wesentlich stören. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist eine gewerbliche Nutzung nur in Verbindung mit Wohnen zulässig.

c) Im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Arten von Betrieben und Anlagen zulässig, deren Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Erschütterung) nicht die Werte der in einem Mischgebiet zulässigen Höchstgrenzen überschreiten.

d) In den Mischgebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet

- sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO);
- sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO);
- sind Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO);

- ist die Nutzung „Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche“ nur mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 3 Satz 2, § 16 BauNVO)

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

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a) Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a) ist eine Länge der Baukörper von über 50 m in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

b) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von Baugrenzen und um bis zu 0,6 m von Baulinien ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z. B. Erker, Treppenhäuser etc.) oder Vordächer bedingt ist.

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

Entlang öffentlicher Straßen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie unzulässig.

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

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden 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 nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w, res} in dB
III	61-65	35
IV	66-70	40

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

01. Dachflächen

In den Mischgebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur in der Farbgebung rot bis braun, sowie antrappig zulässig. Abweichend davon sind begrünte Dächer - unabhängig von ihrer Dachneigung - in allen Baugebieten zulässig.

02. Fassaden

In den Mischgebieten sind die Außenwände der Hauptgebäude aus farblich einheitlichen Klinker-, Putz- oder Holzmaterial zu gestalten. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Fenster- und Türumrahmungen sind farblich einheitlich zu gestalten. Die Einheitskriterien darf für Fassadenbegrünungen unterbrochen werden. Die Ausbildung eines farblich abweichenden Spitzwassersockels ist zulässig.

03. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in allen Baugebieten bis max. 12 m² zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendachs sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

04. Einfriedungen

a) In den Mischgebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:

- Laubhecken,
- Holzläune,
- Ziegel- oder Natursteinmauern und in ihrer Höhe auf max. 1,20 m zu begrenzen.

b) Drahtzäune als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.

05. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

C. Hinweise

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

02. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtortiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Risse alter Abtragungen (Hausum, 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 Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

STADT TETEROW BEBAUUNGSPLAN NR. 39

FÜR DAS GEBIET "VON-MOLTKE-STRASSE / NIELS-STENSEN-STRASSE"



AUSGEARBEITET VON
GWBPAN
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK
Tel.: 04197 95 90 07 - Fax: 04197 95 90 08
www.gwbp-an.de e-mail: GWBPAN@tinet.de

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. 2502), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (OS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom **26.09.2001** die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung am 13.10.2001 erfolgt.

- Verfahrensvermerke:**
- Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet „Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße“ erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung am 13.10.2001 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 **25.01.2002** durchgeführt worden.
 - Die von der Planung hergeleitete Tabelle zur Berechnung der Schalldämmmaß ist durch die Stadtvertretung Teterow vom **27.03.2003** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.
 - Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet „Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße“ und der Begründung zugestimmt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet „Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom **25.04.03** bis zum **05.05.03** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **29.04.03** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Teterow, den **15.01.2004**

Als Katastergrundlage dient die Flurkarte der Stadt Teterow, Gemarkung Teterow, Flur 41, mit Stand vom Juli 2003. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der räumlichen Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, so die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **27.06.03** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

09. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **30.07.03** bis **05.08.03** während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedem Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **26.07.03** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

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

11. Der Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **26.04.03** von der Stadtvertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **26.04.03** gebilligt.

Teterow, den **15.01.2004**

12. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet „Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Teterow, den **15.01.2004**

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 39 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden öffentlich eingesehen werden kann und über den ein Ausstritt zu erhalten ist, sind am **24.02.04** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow Heimatzeitung 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. + **Abdruck des 14.02.2004**.

Teterow, den **16.02.04**