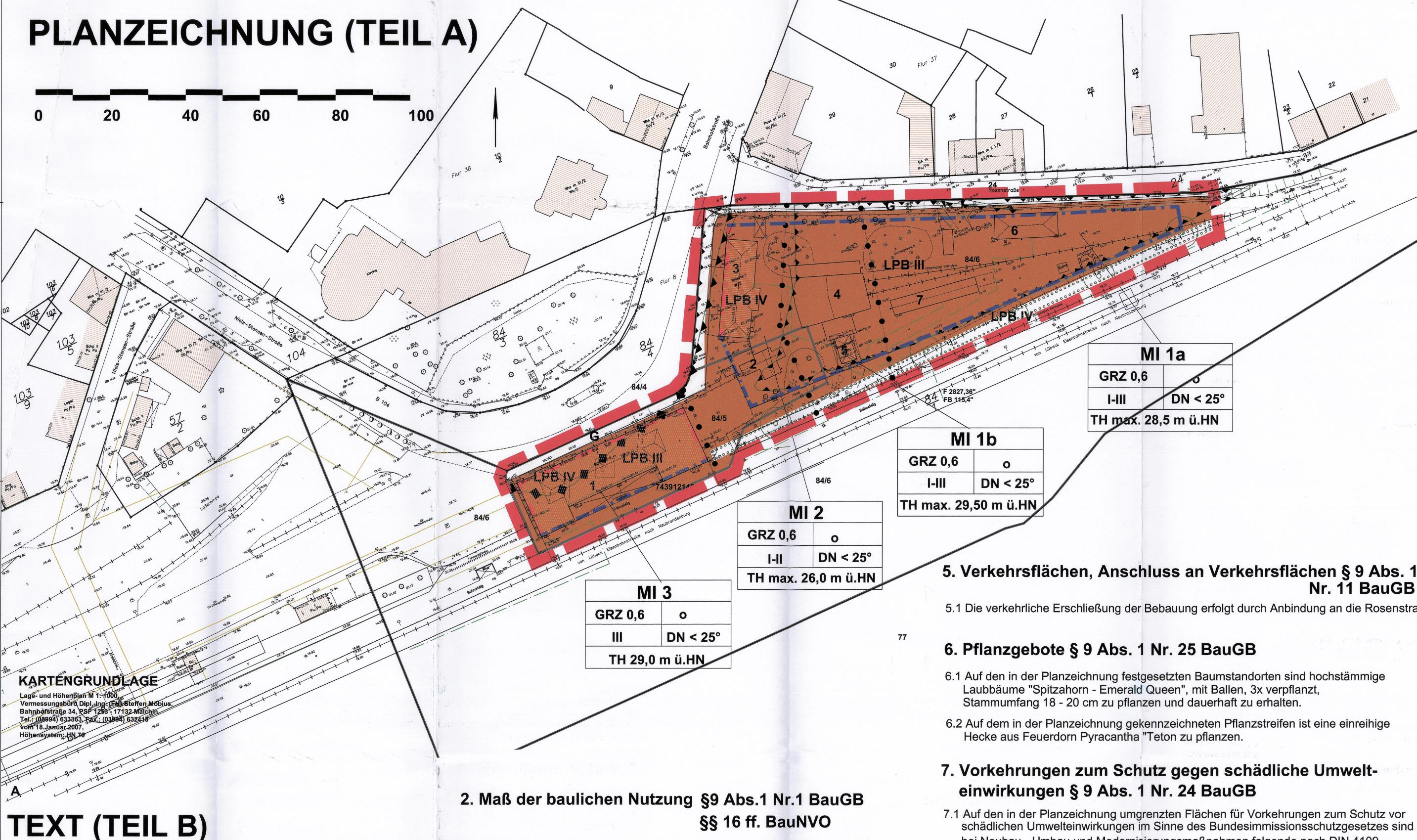
# 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER STADT TETEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37a "BAHNHOF"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBI. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. IS. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 26. November 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37a " Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planungsrechtliche Festsetzungen

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von

Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.09.2010

Mischgebiet § 6 BauNVO

Baby-, Kinderartikel

Musikalienhandel

Uhren, Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

Galerie im alten Bahnhofsgebäude (MI 3).

Foto, Optik

Bekleidung, Schuhe, Lederwaren

Tankstellen

1. Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Im Mischgebiet Teilflächen MI1, MI 2 und Teilfläche MI 3 werden gem.§ 1 Abs. 5

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Teterower Liste

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Bastelartikel, Kunstgewerbe

- Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Kunst und Antiquitäten nur in der

die folgenden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Höchstwerte.

- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten (Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO) ist gemäß § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.
- 2.3 Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Höhe über HN. (Höhenbezugssystem HN 76)
- 2.4 Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Daches mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig.

### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 In der offenen Bauweise muss die Gebäudelänge im MI 1a und MI 2 mindestens 25 m betragen.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

- 4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A).
- 4.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilenbis zu 1,5 m von Baugrenzen und bis zu 0,6 m von Baulinien ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Erker, Treppenhäuser, etc.) oder Vordächer bedingt ist.
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen i.S.§ 14 BauNVO die Gebäude sind, Carports und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie oder Baugrenze unzulässig.

## Nr. 11 BauGB

5.1 Die verkehrliche Erschließung der Bebauung erfolgt durch Anbindung an die Rosenstraße.

6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubau-, Umbau und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109, Tabelle 8 erforderlichen Schalldämmaße einzuhalten:

	Lärmpegel- bereich	maßgeblicher Außenlärm- pegel in dB (A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R`w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
	III	61 - 65	35	30
	IV	66 - 70	40	35
	V	71 - 75	45	40

### 8. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB/ § 44 Abs. 5 BNatSchG

- 8.1 Der Abbruch der Gebäude (Nr. 3 und 4) muss außerhalb der Sommer- u. Winterquartierzeit der Fledermäuse zwischen 1. August u. 15. September bzw. 1. Mai u. 1. Juni erfolgen.
- 8.2 Vor dem Abbruch des Lockschuppens (Nr.4) muss die Montage von 2 Stück Fledermauswinterquartier 1 WQ, 2 Stück Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ sowie 4 Stück Fledermaus-Dachgesims-u. Giebelröhre an der Außenfassade des Wasserturms erfolgen (genaue Montageorte siehe Anhang AFB)
- 8.3 Vor der Sanierung des Wasserturms (Nr. 5) ist die Montage von 1 Stück Fassaden-Nischenbrüter-Einbaukasten 1 HE mit Haltebügel an der Außenfassade des Wasserturms anzubringen. (genaue Montageorte siehe Anhang AFB)
- 8.4 Der Abbruch des Gebäudes Nr. 2 muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch erneut auf Brutvorkommen zu untersuchen. Sofern keine Brutvögel festgestellt werden, entfällt die Bauzeitenregelung.
- 8.5 Bei der Gebäudesanierung des Bahnhofsempfangsgebäudes (Nr. 1) sind die Brutnischen zu erhalten.

### VERFAHRENSVERMERKE



§9 Abs.1 Nr.1 BauGE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 23 Abs.3 BauNVO

§ 23 Abs.2 BauNVO

§ 22 Abs.2 BauNVO

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO

§ 9 Abs.6 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Pflanzgebote / Pflanzerhaltungsgebote

Baum anpflanzen

Bäumen und Sträuchern

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum

Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen /

Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen

Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer

Fernmeldekabeltrassen der DB Netz AG

Gebäudenummerierung 1 - 5

hinsichtlich den Text- Festsetzungen gem. Pkt. 8

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen

des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von

verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerun-

stückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung

des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Ab-

vom 25.08.1998, BGBI.S.2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige-

fallgesetz vom 27.09.1994 (BGNI.S.2705, zuletzt geändert durch Gesetz

pflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind

unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions-

gen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grund-

des Maßes der Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand

vorhandene Bäume

(Lage ungenau!)

9. Hinweis:

und Bodenschutz anzuzeigen.

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl Bauweise

Geschossanzahl Dachneigung

abgebrochene Gebäude

Öffentliche Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen



5. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.2 BauGB



mit Schreiben vom....20.09....2014 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgab einer Stellungnahme aufgefordert worden.

berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB



öffentlicher Belange am 26...41 · 2014 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37a "Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B wurde am 26.11.2014 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.37a "Bahnhof" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.11.2014 gebilligt.



8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a "Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.



9. Der katastermäßige Bestand am ...... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich dert lage richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regress ansprüche können nicht abgeleitet werden. Grundlage ist der Lage- und Höhenplan

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstunden von jedermann eingesehen werden kanı und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.00. 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBI. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Mai 2006 (GVOBI. S. 194) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof" ist mit Ablauf des 26:01.15 in Kraft getreten.





bH Neubrandenbur



### STADT TETEROW Landkreis Rostock

1. Änderung der Satzung über den B-Plan Nr. 37 a "Bahnhof" nach & 13 a BauGB

nacing to a badeb	Satzung
FTRAGGEBER:	AUFTRAGNEHMER:
dt Teterow kt 1-3	A & S Gm architekten .  August-Milarch-S
66 Teterow	Tel: (0395) 5810

1: 1.000 bzw. lt. Maßstabsleiste Dipl.-Ing. (FH) E. Massmann Satzung November 2014

Projektnummer \ Pfad: 2014B020\dwg\Satzung