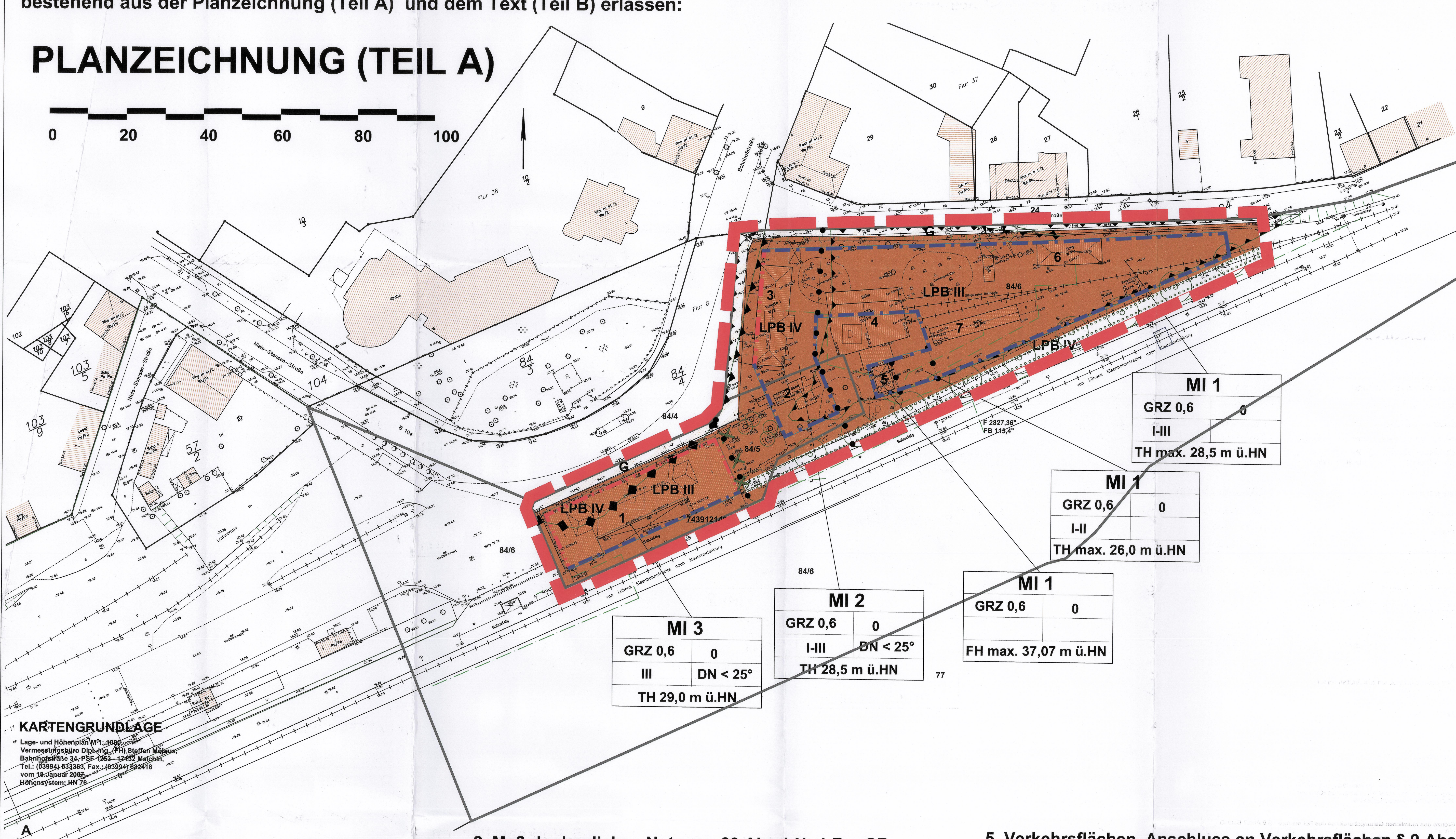


SATZUNG DER STADT TETEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37a "BAHNHOF"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 GS Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 28.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan Nr. 37a
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Stefan Mahus
Bahnhofstraße 34, P.O. Box 1063 - 17232 Malchin,
Tel.: (03994) 453300, Fax: (03994) 332416
vom 18.05.2009
Höhensystem: NN 78

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB Mischgebiet § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 1.1 Im Mischgebiet Teilfläche MI 1, MI 2 und Teilfläche MI 3 werden gemäß § 1 Abs. 5 die folgenden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Teterower Liste: gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.09.2010
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Kunst und Antiquitäten nur in der Galerie im alten Bahnhofsgebäude (MI 3).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 16 ff. BauNVO

- 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 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 Gebäudeteilen bis 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.

5. Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

6. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume "Spitzahorn - Emerald Queen" in regelmäßigen Abständen von 15 m, mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzstreifen ist flächig mit Sträuchern mit einer maximalen Wuchshöhe von 1m, in einer artabhängigen Pflanzdichte zu bepflanzen. Für Straucharten werden in der Begründung Empfehlungen gegeben.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubau-, Umbau und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109, Tabelle 8 erforderlichen Schalldämmmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R _{w,res} in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Bürräume u.ä.
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

8. Bedingte und befristete Nutzungen § 9 Abs. 2 BauGB

- 8.1 Die Nutzungen im Bereich der noch gewidmeten Bahnflächen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum(ersten Tag nach der Veröffentlichung dieser Satzung) 2013 erfolgen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

MI 1	Mischgebiet mit Bezeichnung
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze	
Baulinie	
offene Bauweise	

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Gehweg	

Pflanzgebote / Pflanzeralterngebote

Baum anpflanzen	
Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Baum erhalten	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen	
noch gewidmete Flächen der Bahn	

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand	
Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer	
Geländehöhen	
Abbruch von stillgelegten Bahngleisen	
Fernmeldekabeltrassen der DB Netz AG (Lage ungenau)	
nicht mehr vorhandener Baum	

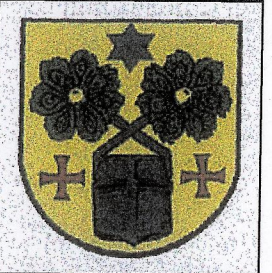
Nutzungsschablonen

Baugeniet	
Grundflächenzahl	
Bauweise	
Geschosszahl	
Dachneigung	
Traufhöhe	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 02.07.2012 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37a "Bahnhof" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow am: 21.07.2012
- Teterow, 21.07.2012
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Teterow, 21.07.2012
3. Die Stadtvertretung hat am 02.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.37a "Bahnhof" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Teterow, 21.07.2012
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37a, mit Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 31.08.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 21.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Teterow, 21.07.2012
5. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Teterow, 21.07.2012
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am 28.11.2012 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Teterow, 28.11.2012
7. Der Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B wurde am 28.11.2012 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.37a "Bahnhof" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.11.2012 gebilligt.
- Teterow, 28.11.2012
8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lage richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Grundlage ist der Lage- und Höhenplan.
- Malchin, OBVI Möbius
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Teterow, 28.11.2012
10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie 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 28.11.2012 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 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Mai 2008 (GVOBl. S. 194) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof" ist mit Ablauf des 28.11.2013 in Kraft getreten.
- Teterow, 28.11.2013

Landkreis Rostock



Stadt Teterow

B-Plan Nr. 37a "Bahnhof"

Maßstab:	1 : 1000 (bzw. lt. Maßstabsleiste)
Datum:	November 2012
Projektnummer \ Pfad:	N:\2005b096\2012-B-P_37a\dwg\2012-B-P-GF-2farbig