

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

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), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Teterow, Flur 12



Kartengrundlage	
Gemeinde:	Teterow
Gemarkung:	Teterow
Flur:	12
Plangrundlage:	Digitaler Höhen- und Lageplan OBVI H. Weinert
Stand der Planunterlage:	Dezember 2013 (Monat/Jahr)

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

Das Sondergebiet (SO) dient der Fischzucht und der Angeltouristik sowie der privaten Tierhaltung.

Zulässige bauliche Nutzungen sind im Teilgebiet A:

- Wohnen als betriebsbedingtes Wohnen für Betriebsinhaber oder Mitarbeiter. Zulässig ist ein Wohngebäude als Betriebsleiterwohnhaus an der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle, innerhalb der überbaubaren Fläche.
- Wohnen als allgemeines Wohnen. Zulässig ist ein Wohngebäude als ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus an der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle, innerhalb der überbaubaren Fläche.
- Ferienwohnen ist ausnahmsweise zulässig innerhalb des Betriebsleiterwohnhauses und des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses in jeweils 1 Ferienwohnung, wenn diese in der Geschossfläche dem Betriebswohnen bzw. dem allgemeinen Wohnen untergeordnet ist.

- Betriebsgebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Tierställe innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

- Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Betrieb, dem Betriebsleiterwohnhaus, dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus und der Tierhaltung dienen, innerhalb der dafür bezeichneten Flächen.

- Nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen, innerhalb der überbaubaren Flächen und Flächen für Nebenanlagen.

Zulässige bauliche Nutzungen sind im Teilgebiet B:

- Fischteiche innerhalb der dafür bezeichneten Fläche.

- Betriebsgebäude, die dem Sondergebiet dienen, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Dazu gehören auch technische Betriebsgebäude, Kunden Toiletten, Anlagen für Pumpen, Futterlagerung, Verkaufsbauwerke mit Kiosk. Nicht dazu zählen Gebäude zum Wohnen, Ferienwohnen.

- Nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen, die dem Sondergebiet dienen, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 10 m² je Anlage.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Im Teilgebiet A sind die Flächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen nicht auf die zulässige maximale Grundfläche anzurechnen. Tierställe gelten als Hauptanlagen, sie sind voll anzurechnen.

b) Im Teilgebiet B sind die Flächen von nicht überdachten Aufenthaltsbereichen, Zufahrten, Wegeflächen und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige maximale Grundfläche anzurechnen. Nicht anzurechnen auf zulässige Grundflächen sind auch die Flächen der künstlich angelegten Teiche. Tierställe gelten als Hauptanlagen, sie sind voll anzurechnen.

c) Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen Geländeoberflächen, die der baulichen Anlage am nächsten liegen. Aufstehende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden (Betriebsleiterwohnhaus und ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus) ist jeweils 1 Wohneinheit zulässig. Davon unbenommen gilt die Ausnahme für Ferienwohnungen.

04. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Nutzung von Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche zulässig.

05. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Anlage zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

06. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche insgesamt 5 482 Kompensationsflächenpunkte zugerechnet. Die zugeordnete Fläche ist als Streubstreuweide zu entwickeln. (Sorten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise siehe Umweltbericht.)

07. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Im Teilgebiet A ist die Stellplatzanlage für Kunden und Besucher mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum einzugrünen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.

b) Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Hecken dürfen ausnahmsweise auf Erdwällen gepflanzt werden. Die Höhe der Erdwälle darf hierbei max. 1,00 m betragen.

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

01. Fassaden

Die Fassaden von hochbaulichen Anlagen sind in Putz- oder offenem Mauerwerk zulässig, in den Farben weiß, braun, rot-braun. Tierställe und Betriebsgebäude sind auch mit Holzfassaden zulässig, ohne weitere Farbfestlegung.

02. Dächer

Die Dachdeckung von Gebäuden ist nur mit nicht reflektierendem Material in den Farben rot, grau und braun zulässig.

03. Werbeanlagen

a) Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem die Zufahrt zum Gelände und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar werden. Eine deutlich über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig.

b) Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und muss sich sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und Farbgestaltung unterordnen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Für Bodenkennwerte, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DtschG 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 Bodenkundliche Bodenkundliche 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 abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates 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 Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59 DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK

für das Gebiet südöstlich der Bahnstrecke Güstrow - Teterow, westlich der Bundesstraße 108 und nordöstlich der Verkehrsfläche "An der Wolfskuhle"



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.09.2014 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.10.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung – mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow – am 25.01.2014 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.05.2014 durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Stadtvertretung hat am 24.04.2014 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2014 bis 23.06.2014 während folgender Zeiten:
Montags, dienstags und mittwochs von 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 – 17.00 Uhr, freitags von 8.00 – 14.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.05.2014 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 06. Okt. 2014
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 06. Okt. 2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Demmin, den 06. Okt. 2014
Dipl.- Ing. H. Weinert

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.09.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
Teterow, den 06. Okt. 2014
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Teterow, den 06. Okt. 2014
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.10.2014 in Kraft getreten.
Teterow, den 06. Okt. 2014
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
SO	Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Fischzucht und Angeltouristik
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)	
GR 240 m ²	Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
GH 5,5 m	Angabe in Meter der maximalen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen über anliegendem Gelände. (Siehe hierzu Text Teil B, Punkt 02. c)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)	
E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Hier: Streubstreuweide innerhalb des SO-Gebietes
	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) Hier: Erhaltung einer Weide
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Hier: Erhaltungsbereich von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) innerhalb des SO-Gebietes
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Hier: Abgrenzung der Teilgebiete A und B

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Mit Angabe der Zweckbestimmung; Stellplatzanlage	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Hier: z. B. Betriebsleiterwohnhaus	
Weitere Nutzungszwecke: Tierställe Kiosk Fischteiche Betriebsgebäude und Tierstall Landwirtschaftliches Nebengebäude Ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus	
16. Nachrichtliche Übernahmen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)
NP	Naturpark
L	Landschaftsschutzgebiet
	Geschütztes Biotop, permanentes Kleingewässer, einschließlich Uferböschung (§ 20 NatSchG M-V i. V. m. § 21 NatSchG)
	oberirdische Hochspannungseleitung
	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Hier: Bestehende Fischteiche innerhalb des SO-Gebietes

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksbezeichnung Gleiche Flurstücks-Nr. für das angrenzende Flurstück
	Flurstücksgränze
	Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
	Vorhandene sonstige bauliche Anlagen
	Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN (Normalhöhennull) Boschung Gebüsch (Hecke) Gras- und Staudenflur Zaun Schalkkasten
	Zufahrtsweg Verdeutlichung der derzeit vorhandenen Außenanlagen wie z. B. Zufahrtsweg aber auch Hauszufahrten, Hausumwengungen, Terrassen usw. innerhalb des SO-Gebietes
	Hauszufahrt Verdeutlichung der zukünftig geplanten Hauszufahrt innerhalb des SO-Gebietes
	Pferdestall Beschreibung der derzeitigen Nutzung der vorhandenen Gebäude, Außenanlagen und örtlichen Gegebenheiten innerhalb des SO-Gebietes, ohne festgesetzten Charakter
III. Nutzungsschablone	
Art der zulässigen baulichen Anlage	
max. Grundfläche (GF)	max. Gesamthöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise