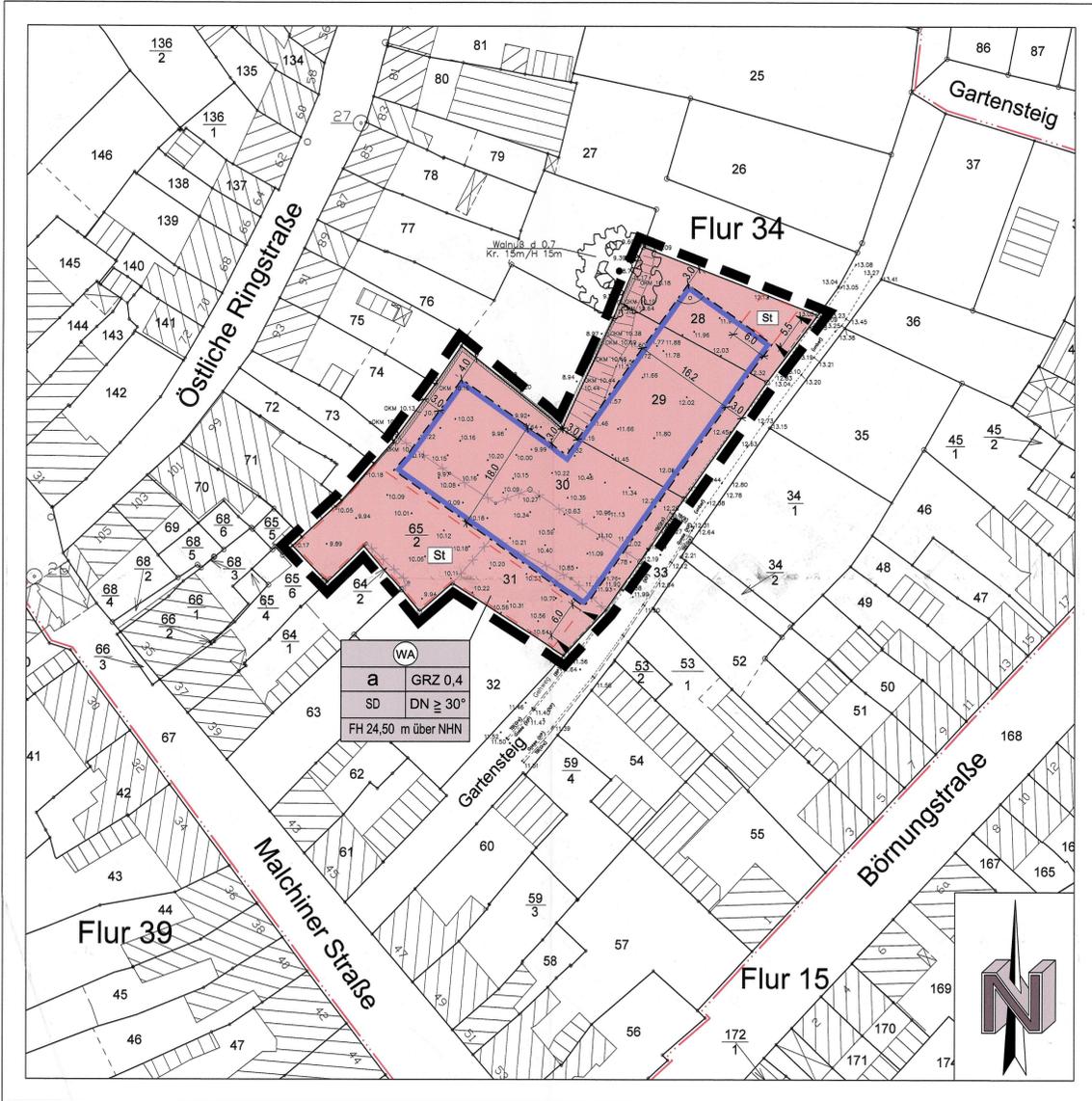


# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

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 (Planzeichnungsverordnung 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 17166 Teterow, Flur 34



**Kartengrundlage**  
Auszug aus der Liegenschaftskarte mit integriertem Lage- und Höhenplan

Landkreis Rostock	
Gemarkung:	17166 Teterow
Flur:	34
Maßstab:	1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	Februar 2013
	Vermessungsbüro
	Dipl.-Ing. Herbert Weinert
	Lindenstraße 16
	17109 Demmin



## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 24,50 m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Zulässige Dachform: Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinert)



Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



Böschung, vorhanden



Stützmauer, vorhanden

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

### III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge, auch in Ketten- oder Winkelbauweise, bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern zulässig.

03. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte und nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

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

Der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 53 vorbereiteten Eingriffe wird extern erbracht und wie folgt zugeordnet:

- Abbuchung von 2.282 Kompensationsflächenäquivalenten (KFA) aus dem Okokonto LRO-004, Maßnahmenfläche Nr. 4, Gemarkung Rothenmoor, Flur 1, Flurstück 33, Flächeneigentümer: Freiherr Helmut von Maltzahn;

- Pflanzung und dauerhafter Erhalt von drei einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drabballen, 16 - 18 cm Stammumfang, auf dem Grundstück Zum Landgut, 10 - 12, 17166 Teterow (Flurstück 369, Flur 1, Gemarkung Taschow), Grundstückseigentümer: Teterower Wohnungsgesellschaft mbH.

05. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht baulich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölz- und Pflanzenarten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 60 LBO M-V)

01. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind einheitlich in den Farben rot oder rotbraun zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

02. Außenwände

Mit Ausnahme der Fassadenöffnungen ist die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden nur zulässig mit Vormauerziegeln oder Putz. Ausnahmeweise können für Gestaltungszwecke auch andere Materialien verwendet werden, wenn ihr Anteil pro Fassadenseite nicht mehr als 25 % beträgt.

03. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

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. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale 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 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 Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.10.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.10.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 22.11.2013.



*Detmann*  
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 22.11.2013.



*Detmann*  
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 53 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, über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.01.2014 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.12.2013 in Kraft getreten.

Teterow, den 27.11.2013.



*Detmann*  
Bürgermeister

## SATZUNG

ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53**

DER

**STADT TETEROW**

**LANDKREIS ROSTOCK**



### ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czierlinski  
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: bauleitplan@aol.com

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.10.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung – mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow – am 23.06.2012 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.05.2013 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 27.05.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Stadtvertretung hat am 25.06.2013 den Bebauungsplan Nr. 53 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 – 17.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.07.2013 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 22.11.2013.



*Detmann*  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 22.11.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 22.11.2013.



*Detmann*  
Dipl.- Ing. H. Weinert