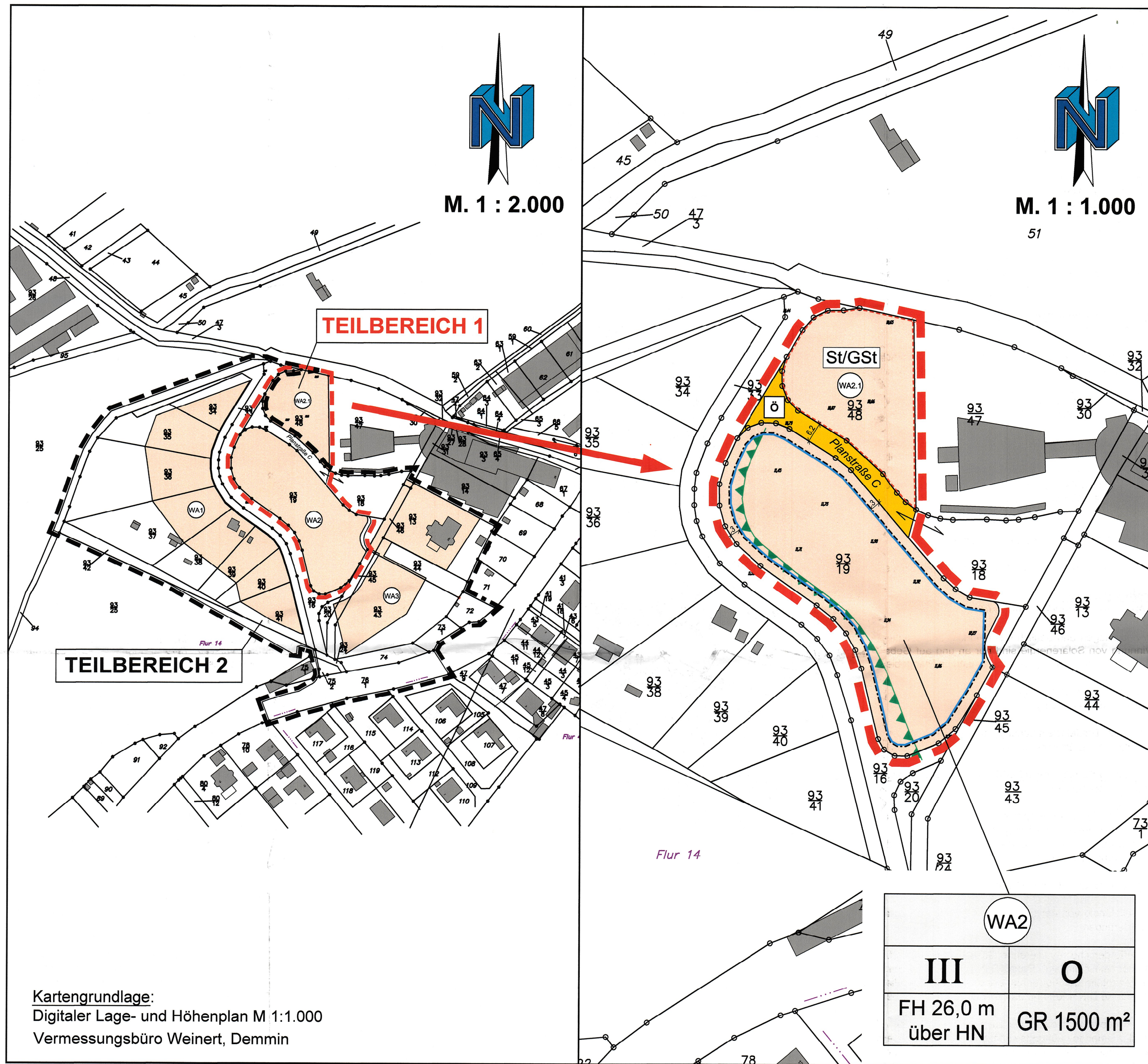


PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Für die Teilbereiche 1 und 2 (WA 1, WA 2, WA 2.1 und WA 3) gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Teterow, Flur 14



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GR 1500 m² Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 26 m über HN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 26 m über HN

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

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

O öffentliche Verkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

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

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

LPB III Grenze des Lärmpegelbereiches (LPB) III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze
Zugehörigkeitshaken
Vorhandene Geländehöhen auf NHN bezogen

III. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Grundfläche (GR) Grundflächenzahl (GRZ)

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, §§ 1, 4, 13, BauNVO)

a) Das festgesetzte 'Allgemeine Wohngebiet' WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen.

aa) Allgemein zulässige bauliche Nutzungen im WA 2 sind

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Räume für Freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

bb) Ausnahmsweise zulässige bauliche Nutzungen im WA 2 sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- nicht störende Gewerbebetriebe nur in Form von Ferienwohnungen gem. § 4 (3) Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO, wenn diese sich dem Dauerwohnen unterordnen. Zwingende Voraussetzung für Ferienwohnungen ist die überwiegende Dauerwohnnutzung in den jeweiligen Gebäuden. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

cc) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil der Planung die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, außer Ferienwohnungen nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzung unter bb), 2. Spiegelstrich,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

b) Innerhalb des festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebietes' WA 2.1 sind Stellplätze als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen zugunsten des WA 2 zulässig, gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB sowie § 12 (1) BauNVO.

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

a) Die Flächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen sind nicht auf die zulässige Grundfläche (GR) anzurechnen.

b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 2 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

c) Die zulässige maximale Firsthöhe von 26 m bezieht sich auf Meter über HN. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

d) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) gilt ausschließlich für Hauptanlagen. Für andere Anlagen gilt die Regelung gemäß Buchstabe a).

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

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

04. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbstständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

05. Maßnahme zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die für die Baufeldfreimachung erforderliche Rodung von Gehölzen ist vor oder nach der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Als Brutzeit gilt die Zeit zwischen dem 01. März und dem 31. August.

06. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen.

Lärmpegelbereich III: erf. R'w, res = 35 dB

Für vollständig von der Langhäger Chaussee abgewandte Gebäudeseiten gelten im Lärmpegelbereich III keine Anforderungen.

b) Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w, res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989.

c) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereiche III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Langhäger Chaussee abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

d) Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

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

01. Fassaden

Die Fassaden von hochbaulichen Hauptanlagen sind in Putz- oder offenem Mauerwerk zulässig.

02. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar sind. Eine über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten 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 unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtätiger 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 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.

03. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können bei der Stadtverwaltung Teterow, Fachbereich: Bau und Stadtentwicklung, Dachgeschoss, Marktplatz 1 - 3, 17166 Teterow, eingesehen werden.

04. Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.05.2018 in Kraft getreten.

Teterow, den 29.05.2018



Bürgermeister

SATZUNG DER

STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK



ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 34

für das Gebiet 'Am Stubbenbruch'

ÜBERSICHTSKARTE



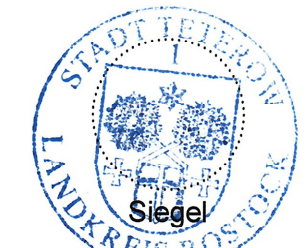
Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czlerlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.04.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 18.12.2017 und durch Bereitstellung im Internet am 18.12.2017 erfolgt.
02. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 29.11.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.
03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
04. Die Stadtvertretung hat am 29.11.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 17.00 Uhr und freitags von 8.00 - 14.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.12.2017 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 18.12.2017 durch Bereitstellung im Internet 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 12.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 26.04.2018



Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 20.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Demmin, den 28.05.18



öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 26.04.2018



Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 26.04.2018



Bürgermeister