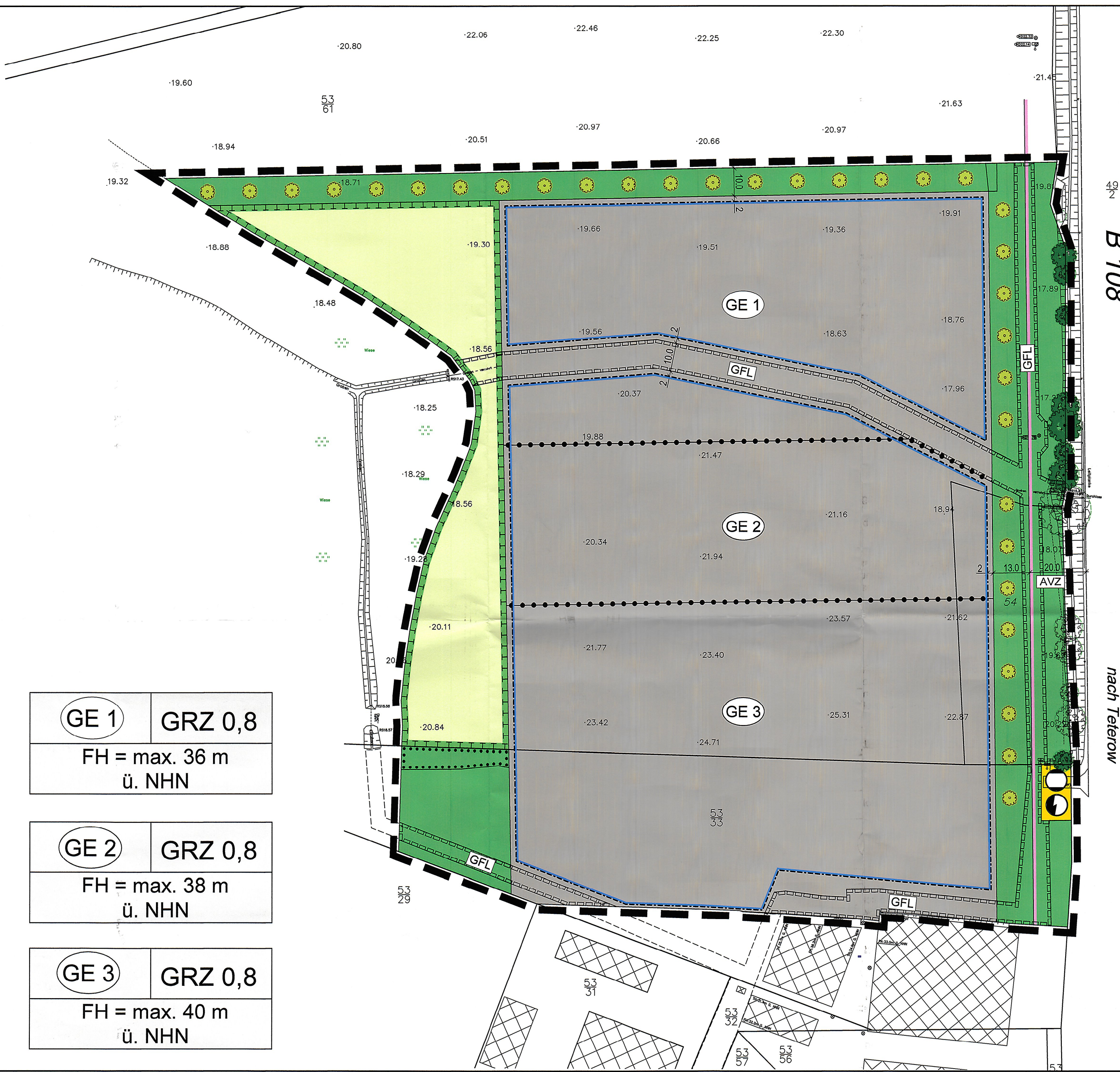


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Teterow, Flur 26



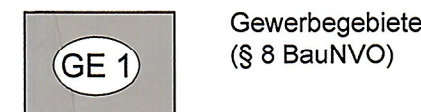
GE 1	GRZ 0,8
FH = max. 36 m ü. NHN	
GE 2	GRZ 0,8
FH = max. 38 m ü. NHN	
GE 3	GRZ 0,8
FH = max. 40 m ü. NHN	

ZEICHENERKLÄRUNG

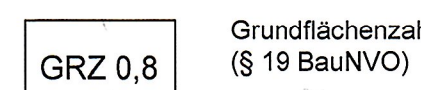
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	

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

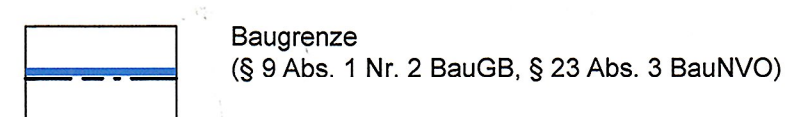


2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

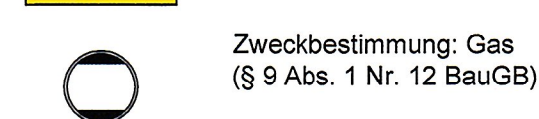
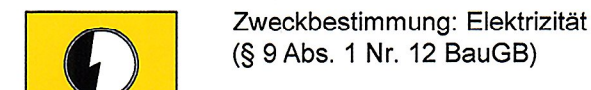


FH 40 m
über NHN

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



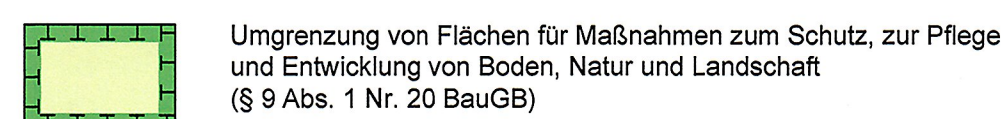
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
-------------	---------------------------------

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Strauchhecke erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

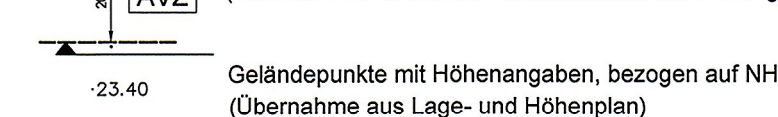
15. Sonstige Planzeichen

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

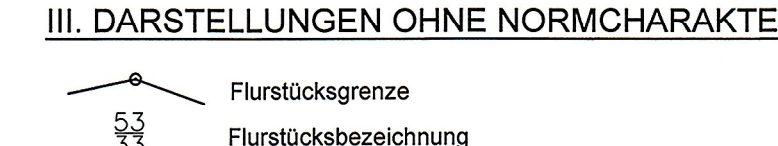
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke sowie der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger, sowie der Stadt Teterow

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

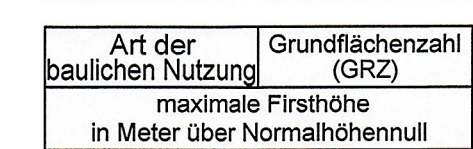
Anbauverbotszone nach FStG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 (Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 108 gemessen)



Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN (Übernahme aus Lage- und Höhenplan)



III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull	



Kartengrundlage:
Digitaler Lage- und Höhenplan
M 1:1.000
Höhenbezug: DHNN 92 (m ü. NHN)
Lagebezug: ETRS89/DREF91
(R2016)-UTM, Zone 33

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. H. Weinert
Lindenstraße 16
17109 Demmin

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8, 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsuche- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher,
- Werbeanlagen, die der gewerblichen Fremdwerbung dienen.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Höhen im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die zulässigen maximalen Firsthöhen sind pro Teilbereich in der Planzeichnung angegeben.
- b) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind technische Anlagen als untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen, Abluftrohre, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 3 Meter überschreiten.

03. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauliche Anlagen, auch anzeige- und genehmigungsfreie Anlagen gem. §§ 61 und 62 LBAu M-V, sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

04. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- a) Auf den festgesetzten Versorgungsflächen sind technische Anlagen im Zusammenhang mit der Führung, Steuerung und Wartung von Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen zulässig. Die Zulässigkeit ist nicht beschränkt auf Anlagen, die dem Baugebiet dienen.
- b) 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. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

05. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen im Norden und Osten sind deckungsgleich mit den Flächen für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumreihen. Die Fläche im Osten kann im Bedarfsfall auf einer Breite von 20 m für eine Auf- und Abfahrt von und zur B 108 unterbrochen werden, soweit mit dem Straßenbaustatusträger eine dahingehende Übereinkunft erzielt wird.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmenfläche ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Streuobstwiese zu entwickeln (Pflanzenausweisung: siehe Begründung).

07. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gelten zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke sowie der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger sowie der Stadt Teterow.

08. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 80 LBO M-V)

- a) In den Bereichen der festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot im Norden und Osten sind Baumreihen gemäß der festgesetzten Pflanzstandorte umzusetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumreihen sind als heimische Laubbäume zu pflanzen (Pflanzenausweisung: siehe Begründung). Die Fläche mit dem Pflanzgebot für eine Baumreihe im Osten des Plangebietes kann im Bedarfsfall auf einer Breite von 20 m für eine Auf- und Abfahrt von und zur B 108 unterbrochen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 80 LBO M-V)

01. Fassaden

Die Fassaden sind in den Farbtönen dunkelgrün, dunkelblau, dunkelbraun oder dunkelgrau zu halten. Glänzende Fassadenmaterialien mit einem Reflektormeterwert > = 60 gemäß DIN EN 13300 sind nicht zulässig.

02. Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht 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 unbekannte 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 Bodenausbaus nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Kompensationsbedarf, der für die Eingriffe zu leisten ist, wird innerhalb des Plangebietes im Westen durch die Anlage einer 6.859 m² großen Streuobstwiese sowie im Norden und Osten durch die Anlage einer Baumreihe (875 m²) und einer 7.508 m² großen extensiven Mähweide erbracht. Der verbleibende Rest wird extern in der Gemeinde Alt Sührkow auf dem Flurstück 54, Flur 6 der Gemarkung Pohnsdorf durch Umwandlung einer 10.000 m² großen Ackerfläche in eine extensive Mähweide erbracht.

04. Streuobstwiese, Baumreihe und Anlage einer extensiven Mähweide

Die in Kapitel 5.7 der Begründung genannten Voraussetzungen für die Anlage der Streuobstwiese und die Pflanzung der Baumreihe sind zu beachten und von einem Fachmann umzusetzen. Die Voraussetzungen für die Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Mähweide sind ebenfalls zu beachten.

05. Ökologische Baubegleitung (ÖBB) wegen Kleibitz

Im Rahmen der ÖBB soll unmittelbar vor Baubeginn geprüft werden, ob eine Ansiedlung durch ein Kleibitzpaar im B-Plangebiet erfolgt ist, so dass noch rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherung des Brutplatzes (Baustopp im gefährdeten Bereich) eingeleitet werden können. Nach Baubeginn sollten wöchentliche Kontrollen bis zum Ende der Brutzeit diese Vorabprüfung ergänzen.

06. Glanzgrad der Fassaden

Die dem Glanzgrad der Fassaden zu Grunde liegende DIN EN 13300 kann im Baumart der Stadt Teterow, Marktplatz 1 - 3, 17166 Teterow, eingesehen werden.

SATZUNG

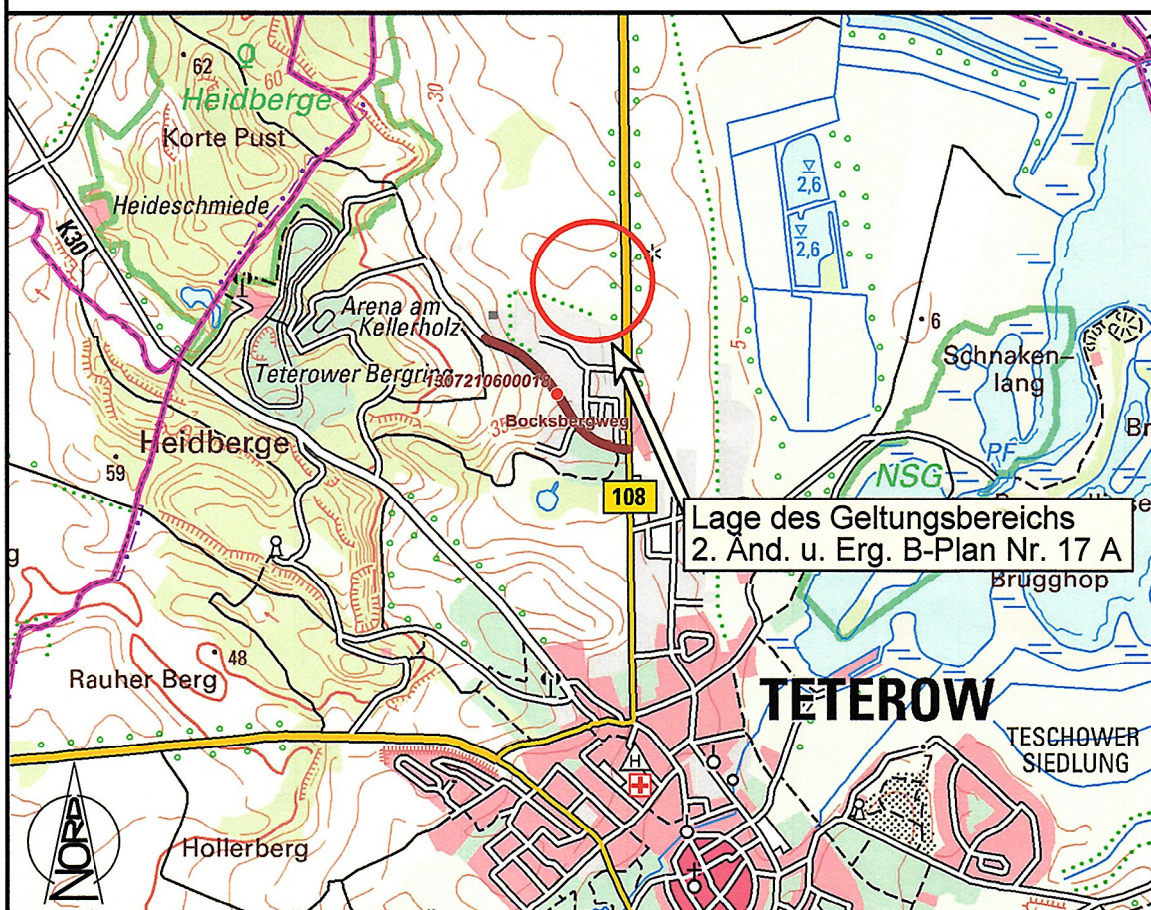
DER
STADT TETEROW
LANDKREIS ROSTOCK



ÜBER DIE
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 17 A

für das Gebiet „Gewerbegebiet westlich Rostocker Chaussee / B 108, nördlich der vorhandenen Gewerbeflächen Am Kellerholz“

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom

Büro für Bauleitplanung

Assessor jur. Uwe Czlierinski

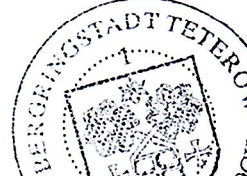
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.02.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 24.07.2017 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.06.2017 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
3. 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 23.04.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2018 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2018 bis 14.12.2018 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.11.2018 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 05.11.2018 durch Bereitstellung im Internet unter www.teterow.de ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 21.05.2019



Adrian Lange
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.03.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Demmin, den 20.05.2019



Adrian Lange
Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 21.05.2019



Adrian Lange
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 21.05.2019



Adrian Lange
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17A durch die Stadtvertretung, die Internetadresse der Stadt 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 27.05.2019 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, Einspruchsansprüche 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 mithin am 28.05.2019 in Kraft getreten.

Teterow, den 29.05.2019



Adrian Lange
Bürgermeister