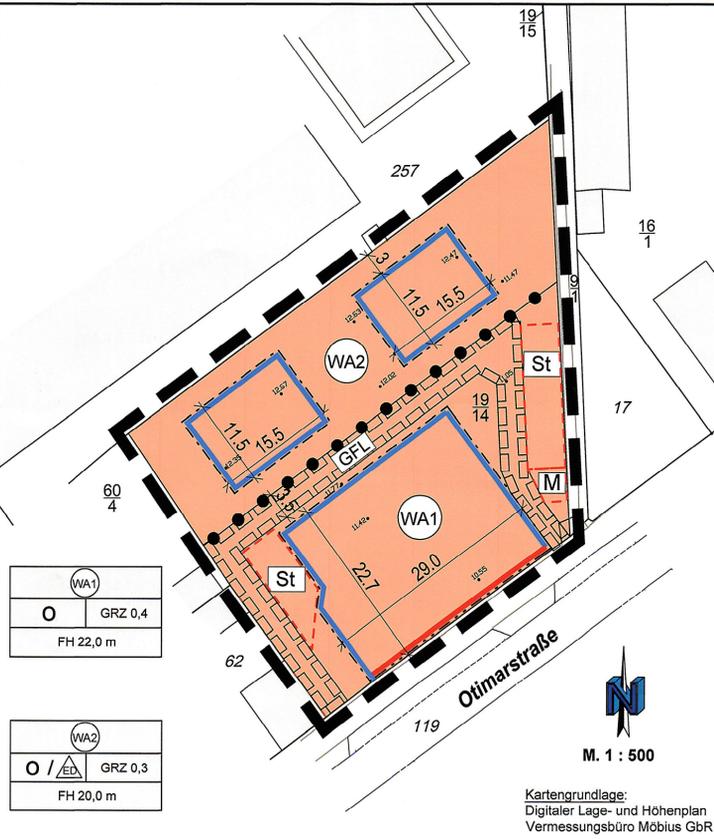


# PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Es 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 (Planzeichnungsverordnung 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 16



# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 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)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

**FH 22,0 m** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß. Firsthöhe z.B. FH 22,0 m gem. DHHN 1992 als Bezugssystem gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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

**O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**B** Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

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

### 15. Sonstige Planzeichen

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

**●** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Hier: Zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

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

**M** Stellort für die Müllgefäße

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

**19/14** Flurstücksbezeichnung

**—** Flurstücksgrenze

**10,55** Höhe gem. DHHN 1992

### III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Firsthöhe in Meter	

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

- Das festgesetzte 'Allgemeine Wohngebiet' (WA 1 und WA 2) dient vorwiegend dem Wohnen.
- Allgemein zulässige bauliche Nutzungen 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.

b) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil der Planung die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 und 6, § 19 Abs. 2 und 4, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- Im WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 100 % überschritten werden.
- Ebenerdige nicht überdachte Terrassen direkt an Wohngebäuden sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ihre Flächen sind, ebenso wie die von Dachüberständen und Balkonen, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

03. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässigen maximalen Firsthöhen von 22 m im WA 1 und von 20 m im WA 2 beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92). Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

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

- Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.
- Im WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

In WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten in Einzelhäusern und maximal eine Wohneinheit in Doppelhaushälften zulässig.

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

a) Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen.

b) Im gesamten Plangebiet sind Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

07. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung ist das zeitweilige und dauerhafte Abstellen von Müllsammelgefäßen zulässig für angrenzende Grundstücke und solche, deren verkehrliche Erschließung angrenzt.

08. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ist festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,50 m zugunsten des WA 2 und der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorger.
- Auf die Erschließung über die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Flächen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung des WA 2 in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

09. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze im WA 1 sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen als Gemeinschaftsanlage zulässig.

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

**Stellplätze und Garagen**  
Pro Wohneinheit sind im WA 1 mindestens ein Stellplatz und im WA 2 mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

### 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

02. **Alltlasten**  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 Bodenaushubs 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.

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 01.07.2019 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, 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 01.07.2019 in Kraft getreten.

Teterow, den 03.07.2019



Andreas Lange  
Bürgermeister

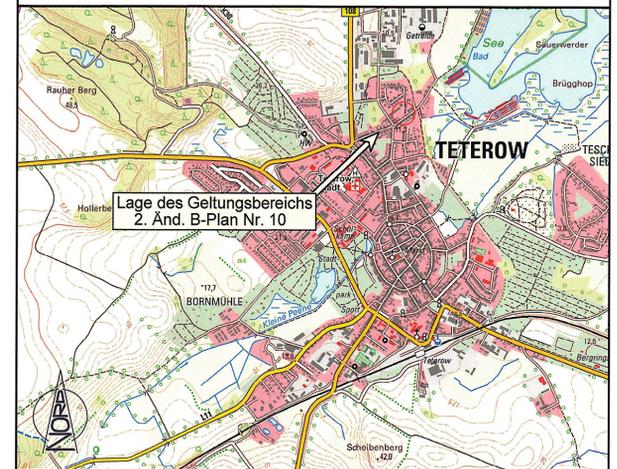
**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Teterow übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Teterow, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

# SATZUNG DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

für das Gebiet nördlich Otmarstraße, östlich des Grundstückes Otmarstraße 51, südlich des Kindergartens an der Schlachthofstraße, westlich des Fußweges zwischen Otmarstraße und Wendening



## ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czirielski  
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 22.05.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 21.01.2019 und durch Bereitstellung im Internet am 21.01.2019 erfolgt.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 19.12.2018 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Die Stadtvertretung hat am 23.01.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.02.2019 bis 27.02.2019 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 18.02.2019 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 18.02.2019 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 11.06.2019



Andreas Lange  
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 27.05.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Malchin, den 01.06.2019



Uwe Czirielski  
öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.05.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 11.06.2019



Andreas Lange  
Bürgermeister

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

Teterow, den 11.06.2019



Andreas Lange  
Bürgermeister