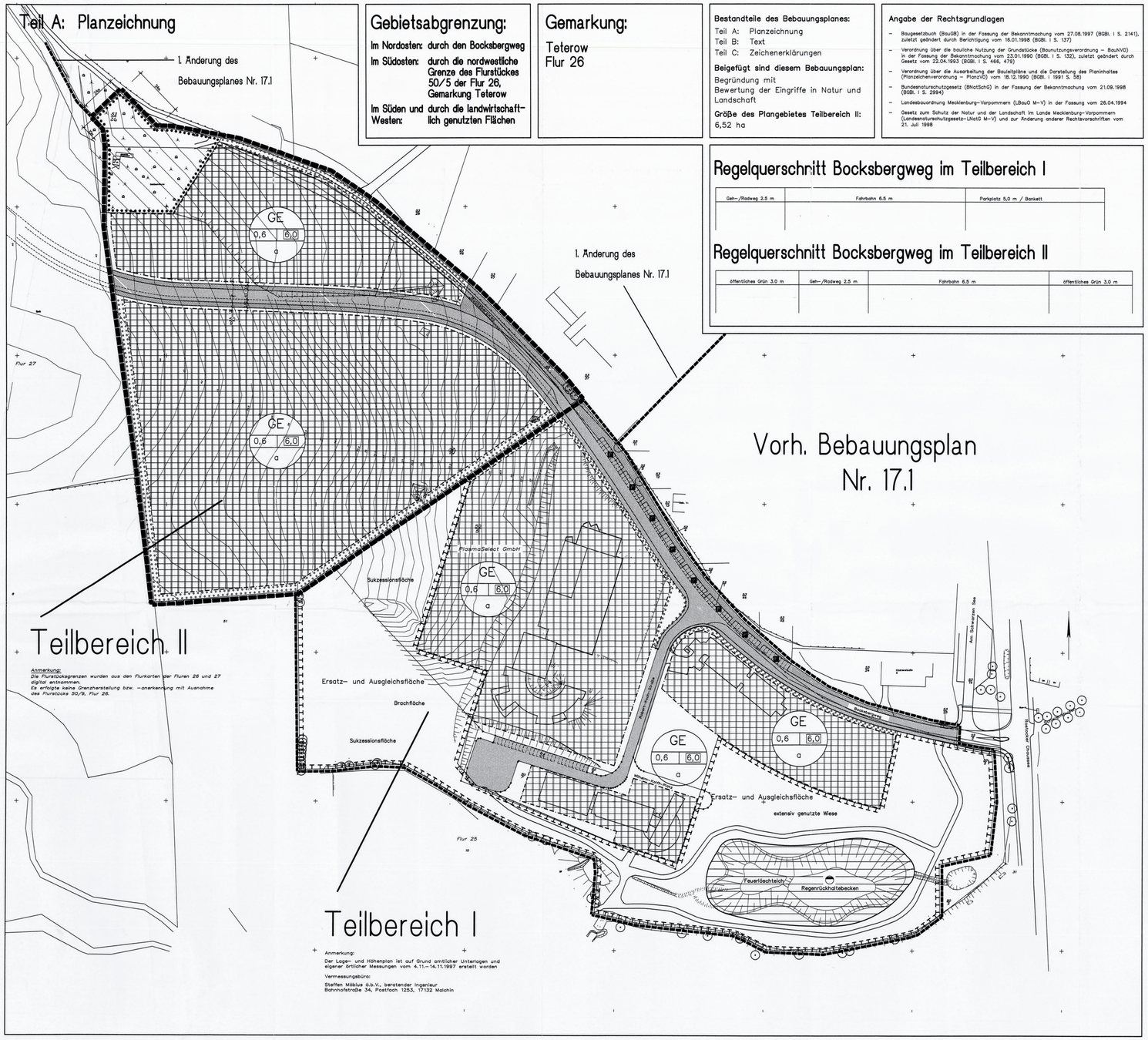
SATZUNG DER STADT TETEROW Bebauungsplan Nr. 17.2 – Teilbereich II – Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksbergweg"

Teil A: Planzeichnung



Anmerkung:
Die Flurstücksgrenzen wurden aus den Flurkarten der Fluren 26 und 27 digital entnommen.
Es erfolgte keine Grenzvermessung bzw. –anerkennung mit Ausnahme des Flurstücks 50/9, Flur 26.

Anmerkung:
Der Lage- und Höhenplan ist auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Messungen vom 4.11.–14.11.1997 erstellt worden

Vermessungsbüro:
Steffen Möbius o.b.v., beratender Ingenieur
Bahnhofstraße 34, Postfach 1253, 17132 Malchin

Gebietsabgrenzung:

Im Nordosten: durch den Bocksbergweg
Im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 50/5 der Flur 26, Gemarkung Teterow
Im Süden und Westen: durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen

Gemarkung:

Teterow
Flur 26

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Teil A: Planzeichnung
Teil B: Text
Teil C: Zeichenerklärungen

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:
Begründung mit
Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Größe des Plangebietes Teilbereich II:
6,52 ha

Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV0) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung vom 26.04.1994
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg–Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz–LNatG M–V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998

Regelquerschnitt Bocksbergweg im Teilbereich I

Geh–/Radweg 2,5 m	Fahrbahn 6,5 m	Parkplatz 5,0 m / Bankett

Regelquerschnitt Bocksbergweg im Teilbereich II

öffentliches Grün 3,0 m	Geh–/Radweg 2,5 m	Fahrbahn 6,5 m	öffentliches Grün 3,0 m

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

Gewerbegebiet –GE– gemäß § 8 BauNVO

zulässig sind:
– Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (1), (2) Ziffer 1, 2 und 4 BauNVO

ausnahmsweise zulässig sind:
– Wohnungen und Anlagen gemäß § 8 (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO/ freistehende Wohngebäude sind jedoch unzulässig

unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO:
– Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
– Einkaufs- und Verbrauchermärkte
– Werbeanlagen, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen

unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 und (9) BauNVO:
– Vergnügungsstätten jeglicher Art gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO
– freistehende Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

– für Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude, auch wenn sie in funktionalem und/oder baulichem Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb/Anlage stehen:
Traufhöhe max. 16,0 m

– für Produktions– und Lagergebäude eines gewerblichen Betriebes/Anlage:
Traufhöhe max. 10,0 m

Unterer Bezugspunkt:
Der Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante (OK) der für die Fahrerschließung des Baugrundstückes jeweils maßgeblichen fertig ausgebauten Straße, gemessen im Mittel auf der Länge der betreffenden Grundstücksseite.

Oberer Bezugspunkt:
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO

Gemäß § 14 (1) BauNVO i. V. m. § 12 (6) BauNVO sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB sind maximal 2 Zu– und Abfahrten (Gesamtbreite max. 20,0 m) zulässig. Die Stellplatzanlagen sind nur über diese Zu– und Abfahrten zu erschließen.

Anmerkung:
Gestaltung und Anpflanzungen / Begrünung auf Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet siehe "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Die Fläche "Straßenbegleitgrün" können für maximal 2 Zu– und Abfahrten (Gesamtbreite maximal 20,00 m) unterbrochen werden.
Die Flächen für die Zu– und Abfahrten werden in das zugehörige Baugebiet umgewidmet.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die Flächen mit Pflanzgebot sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 (siehe unter "Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt") zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Durchgrünung für die oberirdischen, freien Stellplätze:
Für die oberirdischen, freien Stellplätze ist für je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum der Artenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:
– Einzelbäume, Baumreihen und Alleen:
Hochstämme, 3x verpflanzt, 16–18 cm Stammumfang
– Bäume in streifenförmigen Gehölzflächen:
Heister, 2x verpflanzt, 150–200 cm Höhe
– Sträucher, einzeln oder als Gruppe:
2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe
– Sträucher in Feld–/Strauchhecken:
1x verpflanzt, 60–100 cm Höhe

Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch K/Z oder als unverselegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu sichern ist. Für Baumneuanpflanzungen, die im Bereich der Straßen vorgesehen sind, müssen vom Bankett zur Stammbasis wenigstens 1,50 m breite Abstände gesichert werden.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M–V

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen :

An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, Holzlatten– oder Plankenzäune bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig; entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie in dem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und die "Vorflächen" bepflanzt und die Grünanlagen gestaltet sowie dauerhaft unterhalten werden. (z.B. 1,2 m Zaunhöhe = 1,2 m Abstand)

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m als berankte Maschendrahtzäune zulässig.

Im Bereich von Ein– und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit) die Bepflanzung eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:
– bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen;
– wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 6,0 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden.
– wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind beleichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen)

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig:
– wenn sie als Außenwerbung der Fremdwirkung dienen.

Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5 m beidseitig an den Regen– und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas–, Wasser– und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,5 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas–, Wasser– und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Das von unverschmutzten Flächen abfließende Niederschlagswasser (Dachflächen) ist gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG), sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, auf den Baugrundstücken zu versickern oder über Mulden zum Vorfluter zu leiten.

Die Abstimmung über die Ausbildung der Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow durchzuführen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M–V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verpflichtet sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es wird empfohlen, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Staatliche Umweltfachamt umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baustoffe zu trennen.

Teil C: Zeichenerklärungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der benachbarten Bebauungspläne

Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet –GE– gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

z.B.: 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.: 6,0 maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn (6,50 m) und Geh–/Radweg (2,50) ist nachrichtlich dargestellt.
Die Lage des Geh–/Radweges ergibt sich nach Abschluß der Gebäudeplanung sowie nach Lage der Zu– und Abfahrten.

Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Die Flächen "Straßenbegleitgrün" können für maximal 2 Zu– und Abfahrten (Gesamtbreite maximal 20,00 m) unterbrochen werden.
Die Flächen für die Zu– und Abfahrten werden in das zugehörige Baugebiet umgewidmet.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

zu erhaltender Baum

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

z.B.: 3 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Vorschlag zur Grundstückseinteilung

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Artenliste 1 zur Begrünung der Flächen mit Pflanzgebot:

Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Fagus sylvatica	–	Buche
Fraxinus excelsior	–	Gemeine Esche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia cordata	–	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	–	Feldahorn
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Prunus dadus	–	Traubenkirsche
Prunus spinosa	–	Schwarzdorn
Rosa canina	–	Hundsrose
Sambucus nigra	–	Schw. Holunder
Viburnum opulus	–	Schneeball

Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Teterow über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 17.2 – Teilbereich II –

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M–V (LBauO M–V) vom 26.04.1994 (GVOBl. Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 28.02.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.2 – Teilbereich II – Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksbergweg", bestehend aus der Planzeichnung, Angabe der Rechtsgrundlagen, Text, Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt und Zeichenerklärungen erlassen."

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.10.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Teterower Zeitung" am 12.11.97 erfolgt.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.11.97 durchgeführt worden.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 28.06.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, Angabe der Rechtsgrundlagen, Text, Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt und Zeichenerklärungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.00 bis zum 06.10.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.09.00 im Amtsblatt "Teterower Heimatzeitung; erteilblich bekanntgemacht worden.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

7. Der katasterrechtliche Bestand am 14.11.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung, der grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
   Dipl.-Ing. Gustrow
   Güstrow, 17.11.2001 (Siegel) Kataster– und Vermessungsamt

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan wurde am 28.02.01 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung am 28.02.01 gebilligt.

   Teterow, den 02.04.2001 (Siegel) (Bürgermeister)

10. Nach dem Satzungsbeschluss hat die Stadtvertretung die vorgebrachten Anregungen der unteren Naturschutzbehörde am 29.01.2003 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Satzungsbeschluss vom 28.02.2001 wurde in gleicher Sitzung aufgehoben.

    Teterow, 24.02.2003 (Siegel) (Bürgermeister)

11. Der Bebauungsplan wurde am 29.01.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 29.01.2003 gebilligt.

    Teterow, 24.02.2003 (Siegel) (Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Teterow, 24.02.2003 (Siegel) (Bürgermeister)

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.05.2003 in der „Teterower Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.05.2003 in Kraft getreten.

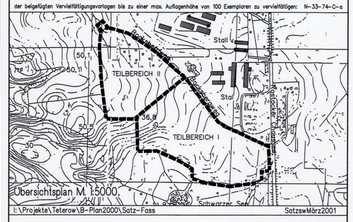
    Teterow, 21.05.2003 (Siegel) (Bürgermeister)

Stadt Teterow

Bebauungsplan Nr. 17.2 – Teilbereich II – Erweiterung des Gewerbegebietes "Bocksbergweg"

Verfahrensstand: Satzung

Das Landesvermessungsamt Mecklenburg–Vorpommern räumt mit Antrag vom 15.02.1994 das Recht ein, folgende Karte mit Hilfe der beigefügten Vervielfältigungsvorlagen bis zu einer max. Auflagenhöhe von 100 Exemplaren zu vervielfältigen: N–33–74–C–a



Übersichtsplan M. 1:5000

I:\Projekte\Teterow\B-Plan2000\Satz-Fass SatzswMärz2001

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1: 1000 März 2001 Norden

LINDSCHULTE + PARTNER GMBH
PLANUNGSGESELLSCHAFT
Tempowerkring 3
21079 Hamburg
Tel. 040 – 790 12 770
Fax. 040 – 790 12 777