Satzung der Stadt Teterow über den Bebauungsplan Nr. 66B "Ehemaliges OGS Gelände" (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom .....2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66B "Ehemaliges OGS-Gelände", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO Kultur — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kultur — § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO

OK max. 8,50 m ü. B. — maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (Festsetzng Nr. 3.2) in Metern — § 18 BauNVO

1.3 Bauweise / Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

a — abweichende Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrtsbereich

4. Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Begünstigte siehe Festsetzung Nr. 8) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

16,00 — Bemaßung in Meter

Sichtdreieck nach Richtlinie Rast 06

6. Planzeichen der Kartengrundlage

81/18 — Flurstückesbezeichnung

Flurstücksgrenze

vorhandene bauliche Anlagen

7. Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Höhe	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Hinweise

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.
Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
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.
Niederschlagswasser
Vor Errichtung neuer Gebäude bzw. vor Versiegelung neuer Flächen ist die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten und der zuständigen unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Dies kann in Form eines Baugrundgutachtens oder eines geotechnischen Berichtes erstellt werden.

Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.
Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des
§ 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)
Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.
Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.
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.
Schutz der Umgebung
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.
Immissionsschutz
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund muss da-von ausgegangen werden, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirt-schaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.
Um Lärmimmissionen, welche vom Sonstigen Sondergebiet ausgehen, zu vermeiden sind die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV eines Mischgebietes von 64 db(A) tags und 54 db(A) nachts im täglichen Betrieb einzuhalten. Ausnahmen sind über Sondergenehmigungen zu regeln.

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Kultur (§ 11BauNVO)
1.1 Zulässig im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind:
- Veranstaltungsräume mit Außenbereich;
- Anlagen für kulturelle, künstlerische, soziale, sportliche und Freizeitzwecke;
- Werkstätten;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Büroflächen und Verwaltungsräume;
- Lagerräume und -hallen;
- Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis;
- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf;
- sonstige dem Betrieb dienende Anlagen.

1.2 Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)
2.1 Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) im SO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im SO darf 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) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
3.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 8,50 m.
Für die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze die Firsthöhe (FH) angegeben. Dies entspricht bei Flachdächern, dem höchsten Punkt der Attika.
3.2 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe des derzeitigen Geländes in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.
3.3 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschreiten.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
4.2 Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass eine Bebauung bis auf die Grundstücksgrenzen mit vom Landesrecht abweichenden Abstandstiefen zulässig ist, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden oder in einer anderen Form sichergestellt wird, dass die ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind.
4.3 Stellplätz, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufelder zulässig.

5. 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. Es ist darauf zu achten, dass von den Solarmodulen keine Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke ausgeht. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

6. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften.
Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von + 0,60 m bis - 0,60 m zulässig.
7.2 Bezugshöhe für die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist das gewachsene Gelände.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzte Fläche ist zugunsten der Betreiber des Betriebsgeländes des "forma_te e. V" und deren Besucher, der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Teterow. Ein Wegerecht besteht ebenfalls für den angrenzenden Norma Discounter.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
Werbeanlagen
Im Bereich der Grundstückszufahrt ist innerhalb des Geltungsbereiches ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnmitte der angrenzenden 'Malchiner Straße' zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
10.2 Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von nachtaktiven Tieren, wie Insekten und Fledermäuse, nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
10.3 V 1: Fledermäuse
- Jegliche Bauarbeiten im Dachbereich müssen durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) begleitet werden.
- Ein Protokoll der Arbeit der öBB ist regelmäßig der uNB vorzulegen.

10.4 V 2: potentieller Verlust von geschützten Brutvogel-Niststätten an Gebäuden
- Im Vorfeld ist bei jeglichen Abriss- und Baumaßnahmen zu prüfen, ob geschützte Niststätten durch geplante Bauvorhaben betroffen sind.
- vor Beginn der Bauarbeiten muss ein Ausgleich im Verhältnis von 1:3 geschaffen werden

10.5 V3: Bauzeitenregelung
- Die geplanten Bauarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März, erfolgen.
- Dauern die Bauarbeiten über diesen Zeitraum hinaus an, muss verhindert werden, dass sich Rauchschwalben in den Gebäuden in denen gebaut wird ansiedeln können.

10.6 A 1: Ersatz-Niststätten Brutvögel
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind Ersatzniststätten für Rauchschwalben anzubringen (im Verhältnis 1:3).
- Die Maßnahme ist durch eine öBB zu begleiten und zu dokumentiert.
- Ein Protokoll der Arbeit der öBB ist der uNB vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses für den Bebauungsplan Nr. 66 der Stadtvertretung vom **23.06.2020**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - am **20.07.2020** und durch Bereitstellung im Internet am **14.07.2020** erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde am **26.07.2021** durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Teterower Zeitung -mit amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow- am **26.07.2021** und durch Bereitstellung im Internet am **20.07.2021**.

3. Die Behörden und sonstige 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 **24.06.2021** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom **17.08.2021** gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes beteiligt worden.

5. Die Stadtvertretung hat am .....2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom .....2024 bis zum .....2024 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, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Navhbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am .....2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 66B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, am .....2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, Bürgermeister

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

Malchin, den ....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 66B 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 .....2024 ortsüblich in der Teterower Zeitung und auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriftrn und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V in der derzeit gültigen Fassung ist hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .....2024 in Kraft getreten.

Teterow, Bürgermeister

Landkreis Rostock
Stadt Teterow

Bebauungsplan 66B "Ehemaliges OGS-Gelände"

AUFTRAGGEBER:
Stadt Teterow
Marktplatz 1
17166 Teterow

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Maßstab:	1 : 500
Bearbeiter:	B.Sc. Ina Crepon
Datum:	April 2024
Stand:	Entwurf