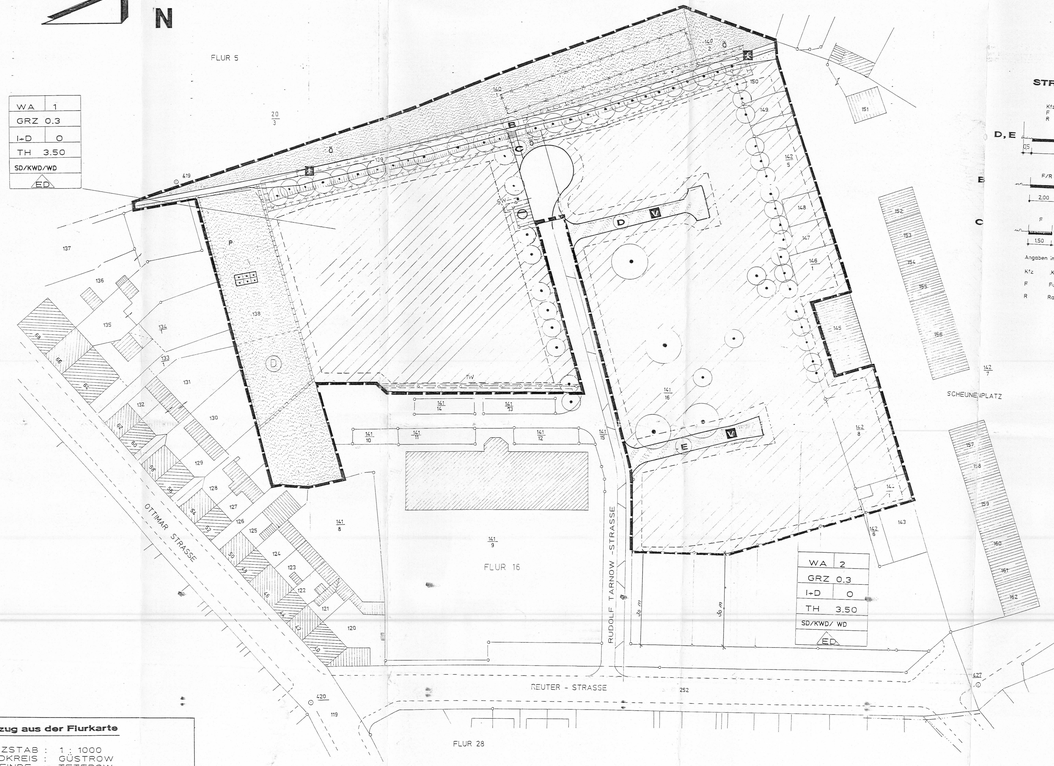
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
DER STADT TETEROW
„ Wohngebiet Rudolf – Tarnow – Strasse"

Teil „A"
PLANZEICHNUNG
M 1 : 500

N



Auszug aus der Flurkarte

MASZSTAB : 1 : 1000
LANDKREIS : GÜSTROW
GEMEINDE : TETEROW
GEMARKUNG : TETEROW
FLUR 16
FLURSTÜCKE : 138, 150, 140/1, 141/16
VERVIELFÄLTIGUNGS-NR. 107/96

Satzung der Stadt Teterow zum B-Plan Nr. 29
"Wohngebiet Rudolf-Tarnow-Straße"

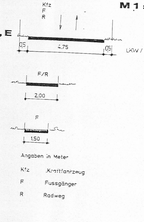
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl I S. 1189), i.V. mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl M-V S. 518/ber. S. 635) hat die Stadtvertretung Teterow den Bebauungsplan Nr. 29 für das WA "Rudolf-Tarnow-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 S. 58)

Teterow, 30.04.98

Dr. Dettmann
-Bürgermeister-

STRASSENSCHNITTE
M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, § 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
I + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und § 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise
I-D — Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser
SD — Satteldach
KWD — Krüppelwalmdach
WD — Walmdach
——— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Abwasser

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Bäume (Bestand)

Zweckbestimmung:
Dauerkleingärten
Ö — öffentliche Grünfläche
P — private Grünfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch) (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Wasser - Abwasser zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
(D) — bekannte Bodendenkmalfläche (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
Flurstücksgrenze
141 — Flurstücksnummer
Flurgrenze
vorh. Bebauung
künftig fortfallende Bebauung

NOCH SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft hier: Geschützte Baumreihen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Teil B:
Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen sind nicht Bestandteil des B-Planes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen wird die Fahrbahn-Oberkante des durchgehenden Straßenabschnittes, gemessen von der Mitte der Fahrbahn festgelegt.

2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 **Begrünung der Verkehrsflächen**
An den Verkehrsflächen sind kleinkronige für den Straßenbereich geeignete Laubbäume im Abstand von 6m bis 10 m zu pflanzen (siehe Pflanzliste Pkt. 2.4).
In die Planstraßen D und E als befahrbare Wohnwege ohne öffentlichen Pflanzstreifen angelegt werden, erfolgt die Pflanzung straßenseitig auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Eigentümern.

2.2 **Private Grundstücksflächen**
Die Bepflanzung der Hausgärten ist mit standortgerechten heimischen Pflanzen vorzunehmen.
Grundstücksgrenzen sind mit standortgerechten Hecken zu bepflanzen (Pflanzliste Pkt. 2.4).

2.3 **Öffentliche Grünflächen, Bereich entlang des Fahndammes**
Die öffentliche Grünfläche ist mit ursprünglig gemischten Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei sind pro m² 1 Strauch und alle 6 – 10 m 1 Baum der Pflanzliste (Pkt. 2.4) zu verwenden.
In unregelmäßigen Abständen sind Gabionsgruppen, bestehend aus 4 – 5 Blumen der Pflanzliste, zu setzen.

2.4 **Pflanzliste**
Folgende Baumarten sind zu verwenden:
- für Wohnwege:
Prunus avium plena — Vogelkirsche
Crataegus arieoi — Apfeldorn
Prunus fruticosa globosa — Kugelkirsche

- für öffentliche Grünfläche:
Carpinus betulus — Hainbuche
Sorbus aucuparia "Edulis" — Eberesche
Acer campestre — Feldahorn
Amelanchier lamarkii — Felsenbirne
Cornus mas — Kornelkirsche
Corylus avellana — Hasel
Spiraea-Arten — Spierstrauch
Sambucus nigra — Holunder
Rosa-Arten — Wildrosen
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides — Sanddorn
Prunus spinosa — Schlehe

Folgende Sträucharten sind zu verwenden:
Ligustrum vulare — Liguster
Euyonimus europeus — Pfaffenhütchen
Corylus avellana — Hasel
Rosa canina — gemeine Heckenrose
Philadelphus coronarius — Europäischer Pfeifenstrauch

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

Einzelbäume und Baumgruppen: H ohne Ballen 3 x verpflanzt, STU 14 - 16

Sträucher: 2 x verpflanzt, H 60 - 100

Die Pflanzqualität muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

2.5 **Schutz vorhandenen Grüngutes**
Das vorhandene Grüngut (Hausmulden, Alleebäume, großkronige Einzelbäume) ist sowohl bei der Bebauung als auch bei der Erschließung zu schützen. Im Bereich des 1,50 m - gemessen als Stammdurchmesser in eine Bebauung, Leitungsführung oder Flächenversiegelung untersagt

3. **Örtliche Bauvorschriften**
(gemäß § 86 LBauO M-V)

3.1 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen die Höhe der Einfriedungen erreichen.

3.2 ~~Für Dächer von Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind nur rote Dachpfannen zulässig.~~
~~Ausnahmsweise können geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zugelassen werden.~~
Aufgrund der Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Teterow über die Erlassung der Satzung des Bebauungsplanes vom 28.08.1996 für das Wohngebiet Rudolf-Tarnow-Straße" vom 23.10.1997 i.d.F. vom 27.02.1998 (Amtsblatt Nr. 03/98) wird die Satzung wie folgt geändert:
Lfd. Nr. VIII 2201-512.113 53.007 (29)
Für die Fassade ist Verputz in hellen Farbtönen und Ziegelsichtmauerwerk in rotem bis braunen Ziegelsteinen zugelassen.

3.3 In allen Baugebieten wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 35° bis höchstens 49° festgesetzt. Davon abweichend sind Mansarddächer zulässig. Sichtbarer sind mit Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
~~Ausnahmsweise können geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zugelassen werden.~~
Aufgrund der Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Teterow über die Erlassung der Satzung des Bebauungsplanes vom 28.08.1996 für das Wohngebiet Rudolf-Tarnow-Straße" vom 23.10.1997 i.d.F. vom 27.02.1998 (Amtsblatt Nr. 03/98) wird die Satzung wie folgt geändert:
Lfd. Nr. VIII 2201-512.113 53.007 (29)

3.4 Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Ausnahmen zulässig.

3.5 Dachüberstände sind zulässig: an der Traufe bis zu 50 cm
am Giebel bis zu 25 cm.

3.6 Die Fußbodenoberkante ist bis zu 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt gem. Punkt 1.2. zulässig.

3.7 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt gem. Punkt 1.2.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.11.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.03.97 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Teterow "Teterower Heimatzeitung" erfolgt.

Teterow, 10.3.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

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

Teterow, 10.3.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden am ____ während einer Anhörung sowie mit Schreiben vom 16.6.97 und ____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Teterow, 10.3.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

4. Die Stadtvertretung hat am 16.6.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Teterow, 10.3.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.6.97 bis zum 26.7.97 während folgender Zeiten montags, dienstags und mittwochs von 08.00 bis 16.00 Uhr donnerstags von 08.00 bis 17.00 Uhr freitags von 09.00 bis 14.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.6.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, 10.3.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

6. Der katastermäßige Bestand am 4.7.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelformspreche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Katasteramt
Kataster- und Vermessungsamt
Tel. (03991) 19 1419 Fax 19 1419

Teterow, 13.5.98 — (Siegelabdruck)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.04.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 08.05.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) geändert worden. Dabei ist der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist benachrichtigt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am ____ im Amtsblatt der Stadt Teterow "Teterower Heimatzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, ____ — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.05.98 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.05.98 gebilligt.

Teterow, 08.05.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 22.12.98 mit Nebenbestimmungen Az: VII 230 a - 512.113-53.007 (29) erteilt.

Teterow, 11.12.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den genehmigenden Beschluß der Stadtvertretung vom 28.11.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums vom 22.12.98 Az: VII 230 a - 512.113-53.007 (29) bestätigt.

Teterow, 15.12.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

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

Teterow, 15.12.98 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 26.02.99 im Amtsblatt der Stadt Teterow "Teterower Heimatzeitung" 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 am 26.02.99 in Kraft getreten.

Teterow, 26.02.99 — Dettmann, Dr. Dettmann, Bürgermeister — (Siegelabdruck)

Hinweise:

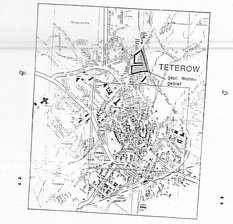
A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verstöße werden laut § 9 Abs. 2 - Verursachung zum Schutz und zur Erhaltung archäologischer Bodendenkmäler - Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie z.
- unnatürlicher Geruch
- sensorische Auffälligkeiten
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ablagerungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

C
Ehemaliger Friedhof
Umgang mit Bodenaushub
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Gebeine(e) des ehemaligen Friedhofes aufgefunden werden, ist der jeweilige Bauherr verpflichtet, diese in einem würdigen Rahmen (z. B. Holzkiste) zu sammeln und der Friedhofsverwaltung zur Beisetzung zu übergeben.

Teterow
Kreis Güstrow
Land Mecklenburg - Vorpommern



Bebauungsplan Nr. 29 für das allgemeine Wohngebiet
"Rudolf-Tarnow-Straße"

Planung:

genehmigt