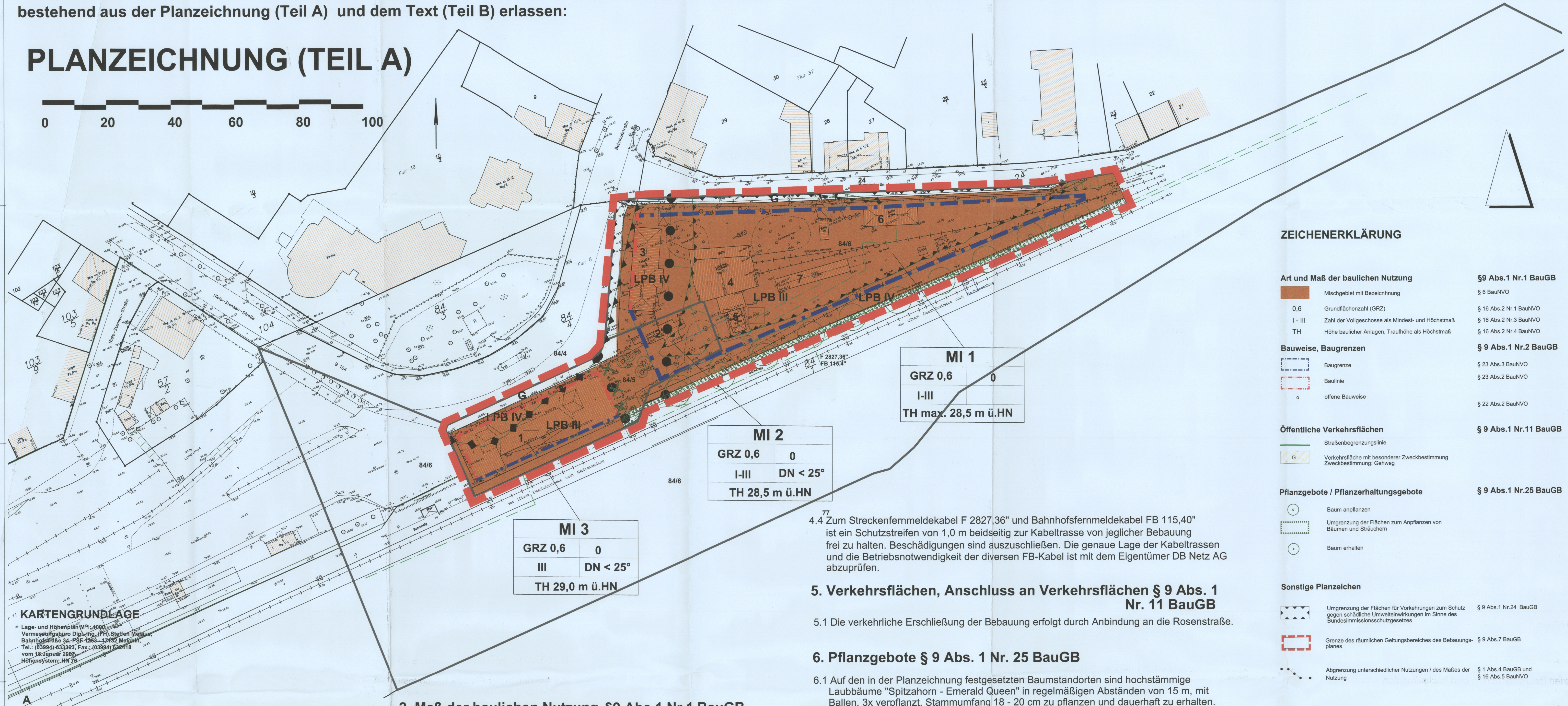
SATZUNG DER STADT TETEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37a " BAHNHOF"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 GS Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37a " Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



KARTENGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan M 1: 1000
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Steffen Möbius,
Bahnhofstraße 34, PSF 1253 - 17132 Malchin,
Tel.: (03994) 633363, Fax.: (03994) 632418
vom 18. Januar 2007
Höhensystem: HN 76

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB Mischgebiet § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1 Im Mischgebiet Teilfläche MI1, MI 2 und Teilfläche MI 3 werden gemäß § 1 Abs. 5 die folgenden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Teterower Liste: gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.09.2010
  - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation
  - Baby-, Kinderartikel
  - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
  - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
  - Foto, Optik
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Bastelartikel, Kunstgewerbe
  - Musikalienhandel
  - Uhren, Schmuck
  - Spielwaren, Sportartikel
- Ausnahmsweise zulässig ist der Handel mit Kunst und Antiquitäten nur in der Galerie im alten Bahnhofsgebäude (MI 3).

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Höchstwerte.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten (Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO) ist gemäß § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.

2.3 Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Höhe über HN. (Höhenbezugssystem HN 76)

2.4 Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Daches mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 In der offenen Bauweise muss die Gebäudelänge mindestens 25 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A).

4.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilenbis zu 1,5 m von Baugrenzen und bis zu 0,6 m von Baulinien ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Erker, Treppenhäuser, etc.) oder Vordächer bedingt ist.

4.3 Untergeordnete Nebenanlagen i.S.§ 14 BauNVO die Gebäude sind, Carports und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie oder Baugrenze unzulässig.

4.4 Zum Streckenfernmeldekabel F 2827,36" und Bahnhofsfernmeldekabel FB 115,40" ist ein Schutzstreifen von 1,0 m beidseitig zur Kabeltrasse von jeglicher Bebauung frei zu halten. Beschädigungen sind auszuschließen. Die genaue Lage der Kabeltrassen und die Betriebsnotwendigkeit der diversen FB-Kabel ist mit dem Eigentümer DB Netz AG abzuprüfen.

5. Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Die verkehrliche Erschließung der Bebauung erfolgt durch Anbindung an die Rosenstraße.

6. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume "Spitzahorn - Emerald Queen" in regelmäßigen Abständen von 15 m, mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzstreifen ist flächig mit Sträuchern mit einer maximalen Wuchshöhe von 1m, in einer artabhängigen Pflanzdichte zu bepflanzen. Für Straucharten werden in der Begründung Empfehlungen gegeben.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubau-, Umbau und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109, Tabelle 8 erforderlichen Schalldämmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R`w,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

8. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB/ § 44 Abs. 5 BNatSchG

8.1 Der Abbruch der Gebäude (Nr. 3 und 4) muss außerhalb der Sommer- u. Winterquartierzeit der Fledermäuse zwischen 1. August u. 15. September bzw. 1.Mai u. 1. Juni erfolgen.

8.2 Vor dem Abbruch des Lockschuppens (Nr.4) muss die Montage von 2 Stück Fledermaus-winterquartier 1 WQ, 2 Stück Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ sowie 4 Stück Fledermaus-Dachgesims-u.Giebelröhre an der Außenfassade des Wasserturms erfolgen. (genaue Montageorte siehe Anhang AFB)

8.3 Vor der Sanierung des Wasserturms (Nr. 5) ist die Montage von 1 Stück Fassaden-Nischenbrüter-Einbaukasten 1 HE mit Haltebügel an der Außenfassade des Wasserturms anzubringen. (genaue Montageorte siehe Anhang AFB)

8.4 Der Abbruch des Gebäudes Nr. 2 muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch erneut auf Brutvorkommen zu untersuchen. Sofern keine Brutvögel festgestellt werden, entfällt die Bauzeitenregelung.

8.5 Bei der Gebäudesanierung des Bahnhofsempfangsgebäudes (Nr. 1) sind die Brutnischen zu erhalten.

9. Bedingte u. befristete Nutzungen §9 (2) BauGB

9.1 Die Nutzungen im Bereich der noch gewidmeten Bahnflächen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum ....(ersten Tag nach der Veröffentlichung dieser Satzung) 2013 erfolgen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung		**§9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
🟫	Mischgebiet mit Bezeichnung	§ 6 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
TH	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		**§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
▭	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
▭	Baulinie	§ 23 Abs.2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
Öffentliche Verkehrsflächen		**§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
—	Straßenbegrenzungslinie	
G	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Gehweg	
Pflanzgebote / Pflanzerhaltungsgebote		**§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
⊙	Baum anpflanzen	
▭	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
⊙	Baum erhalten	
Sonstige Planzeichen		
▲▼	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahmen		**§ 9 Abs.6 BauGB**
D	Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen	
▥	noch gewidmete Flächen der Bahn	
Darstellungen ohne Normcharakter		
▨	Gebäudebestand	
84/6	Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer	
3.45	Geländehöhen	
✕—✕	Abbruch von stillgelegten Bahngleisen	
—·—	Fernmeldekabeltrassen der DB Netz AG (Lage ungenau!)	
⊗	nicht mehr vorhandener Baum	

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Bauweise
Geschossanzahl	Dachneigung
Traufhöhe	

1 - 5	**Gebäudenummerierung** hinsichtlich den Text- Festsetzungen gem. Pkt. 8

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 02.07.2012 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37a "Bahnhof" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow am:

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am .2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.37a "Bahnhof" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37a, mit Begründung haben in der Zeit vom 2012 bis zum ....2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt vom.........2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

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

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am .... 2012 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof" , bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Texttteil B wurde am ....2012 von der Stadtvertretung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.37a "Bahnhof" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .... 2012 gebilligt.

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Teterow, ...2012 Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Grundlage ist der Lage- und Höhenplan.

   Malchin, ÖBVI Möbius

10. 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 .... 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Mai 2006 (GVOBl. S. 194) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr. 37a "Bahnhof" ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

    Teterow, ...2013 Bürgermeister

12. Für die noch gewidmeten Bahnflächen ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides des EBA eingetreten.

    Teterow, ...2012 Bürgermeister

STADT TETEROW
Landkreis Rostock

B-Plan Nr. 37 a "Bahnhof"
B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Entwurf 2. Juli 2012

AUFTRAGGEBER:
Stadt Teterow
Markt 1-3
Rathaus
17166 Teterow

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

Maßstab:	1: 1.000 bzw. lt. Maßstabsleiste
Architekt:	Dipl.-Ing. (FH) E. Massmann, Dipl.-Arch. S. Flöting
Datum:	Arbeitsstand Juni 2012
Projektnummer \ Pfad:	2005B096\dwg\2012-B-P-Entwurf