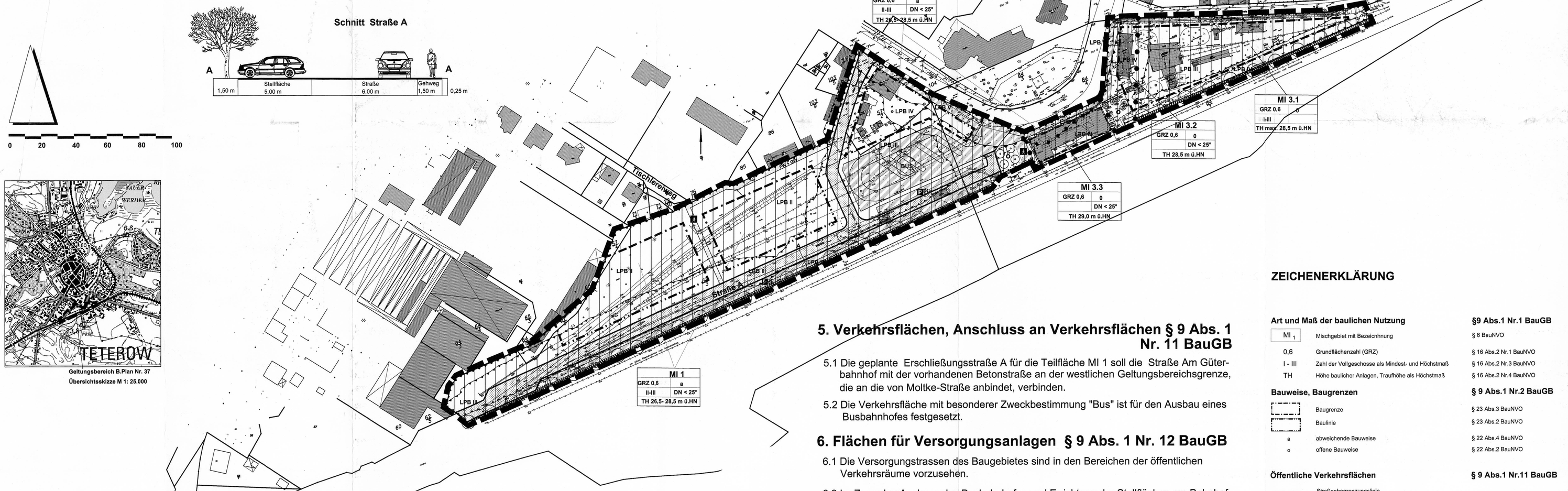
SATZUNG DER STADT TETEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 " GÜTERBAHNHOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten vom 21.12.2006 (BGBl.I S 3316) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 GS Mecklenburg-Vorpommern Gl.Nr.2130-9 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom ..... .2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 " Güterbahnhof", 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 und Teilfläche MI 2 werden gemäß § 1 Abs. 5 die folgenden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
  Nahrungs- und Genussmittel
  Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik
  Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
  Schuhe, Lederwaren
  Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
  Uhren, Schmuck
  Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik

1.2 Im Mischgebiet Teilfläche MI 3.1, 3.2, und 3.3 werden gemäß § 1 Abs. 5 die folgenden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten gemäß Festsetzung 1.1

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 abweichender Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3 m und max. 5m bzw. einer Tordurchfahrt zum Zweck der Zufahrt der Grundstücke zu errichten.
Im MI 1 sind Gebäudelängen von mindestens 15 m und höchstens 70 m zulässig.
Im MI 2 sind Gebäudelängen von mindestens 10 m und höchstens 25 m zulässig.
Im MI 3.2 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.

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

5.1 Die geplante Erschließungsstraße A für die Teilfläche MI 1 soll die Straße Am Güterbahnhof mit der vorhandenen Betonstraße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die an die von Moltke-Straße anbindet, verbinden.

5.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Bus" ist für den Ausbau eines Busbahnhofes festgesetzt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6.1 Die Versorgungstrassen des Baugebietes sind in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsräume vorzusehen.

6.2 Im Zuge des Ausbaus des Busbahnhofes und Errichtung der Stellflächen am Bahnhof, ist ein neuer Trafo an anderer geeigneter Stelle zu errichten. Das vorhandene Trafogebäude ist dann abzubauen.

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

7.1 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.

7.2 Auf der in der Planzeichnung dargestellten Grünfläche westlich des Bahnhofgebäudes sind in regelmäßigen Abständen 6 hochstämmige Laubbäume "Winterlinden - Tilia cordata", mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 28 - 30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Auf den Bahnsteigen des zukünftigen Busbahnhofes sind jeweils 2-3 hochstämmige Laubbäume "Stadtbirne - Pyros calleryana", mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

7.5 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.

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

8.1 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

9. Bedingte und befristete Nutzungen § 9 Abs. 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**
- MI 1 — 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
- a — abweichende Bauweise — § 22 Abs.4 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 Abs.2 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Bus — Busbahnhof
  - FW + GW — Fahr- und Gehweg (Zufahrt für Anlieger/ Gehweg für Fußgänger)
  - P — Parkfläche — ö- öffentlich
  - A — Fußweg
- Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
- ö- öffentliches Grün

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 Umwelteinwirkungen 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
- Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer
- 3.45 — Geländehöhen
- Abbruch von stillgelegten Bahngleisen

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Bauweise
Geschossanzahl	Dachneigung
Traufhöhe	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 29.11.2000 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow am:

   Teterow, ...2007 Bürgermeister

2. Den Beschluss zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB hat die Stadtvertretung am 19.12.2007 gefasst.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow am:

   Teterow, ...2007 Bürgermeister

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

   Teterow, ...2007 Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 19.12.. 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.37 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Teterow, ...2007 Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, mit Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2008 bis zum 05.03.2008 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.....2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Teterow, ...2008 Bürgermeister

6. 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, ...2008 Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am ..... 2008 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Teterow, ...2008 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B wurde am .....2008 von der Stadtvertretung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.37 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 2008 gebilligt.

   Teterow, ...2008 Bürgermeister

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

   Teterow, ...2008 Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich dert 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

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2007 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. 37 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Teterow, ...2008 Bürgermeister

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

    Teterow, ...2008 Bürgermeister

Landkreis Güstrow

Stadt Teterow

B-Plan Nr. 37 "Güterbahnhof"

Entwurf

AUFTRAGGEBER:
Stadt Teterow
Rathaus
Markt 1 - 3
17166 Teterow

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

Maßstab:	1:1000
Architekt:	Dipl.-Ing. E. Maßmann, Dipl.-Ach. S. Flöting
Datum:	Dezember 2007
Projektnummer \ Pfad:	2005B096\dwg\B-P-Entwurf-farbig.dwg