PLANZEICHNUNG
-TEIL A- M. 1:1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132).

Gemarkung Teterow, Flur 41

Kartengrundlage:

Stadt:	Teterow
Gemarkung:	Teterow
Flur:	41
Maßstab:	1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	12/2001

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch.

Katasteramt:	Güstrow
am:	04.12.2001
Genehmigung Nr.:	32/2001

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I) FESTSETZUNGEN:	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE, Z.B. : GARTENFACHMARKT	§ 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO § 19 BauNVO
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	
FH 12,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSTHÖHE (FH), Z.B. 12,0 METER	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
SD / WD 25° - 48°	SATTEL-, WALMDACH MIT DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB
D	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
B	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (BODENDENKMAL)	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	GRENZE DER LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) III UND IV	
	II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	BÖSCHUNG	
	STÜTZMAUER	
	ZAUN	
20.00	HÖHENSCHICHTLINIEN	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe über Bezugspunkt	Dachform Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO, LBau M-V)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Das gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Sonstige Sondergebiet „Gartenfachmarkt" dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Handelsbetrieben für die Erzeugung und den Verkauf an letzte Verbraucher von Gartenprodukten und -zubehör.
Zulässig sind nur:
- Verkaufsräume mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,
- Ausstellungsräume,
- Gewächshäuser, Nebengebäude, Pflanzbeete, Lagerflächen,
- Kantinen- und Gastronomischer Betrieb,
- Stellplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartenfachmarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsgesichtspunkten Lärm, Staub, Geruch, Erschütterung nicht wesentlich stören.

aa) In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen", sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 9 Bau NVO)

bb) In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

cc) In den Mischgebieten sind Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

dd) In den Mischgebieten ist die Nutzung „Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche" nur mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

ee) In dem Mischgebiet MI 2 sind Wohnungen nur als Betriebswohnungen zulässig.

ff) In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 ist eine gewerbliche Nutzung nur in Verbindung mit Wohnen zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 3 Satz 2; § 16 BauNVO)

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Grundstücksfläche maßgeblich.

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a) Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a) ist eine Länge der Baukörper von über 50 m in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

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

04. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang öffentlicher Straßen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie unzulässig.

05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren. Dabei darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Tabelle:
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R'w, res in dB
III	61-65	35
IV	66-70	40

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

01. Dachflächen

a) In den Mischgebieten 1, 2 und 4 sind Dächer nur mit roten bis braunen, unlasierten Ton- oder Betondachsteinen zulässig. Abweichend davon sind begrünte Dächer - unabhängig von ihrer Dachneigung - in allen Baugebieten zulässig.

b) Alle Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsgaragen und Carports.

02. Fassaden

In den Mischgebieten 1, 2 und 4 sind die Außenwände der Gebäude aus farblich einheitlichen Klinker-, Putz- oder Holzmaterial zu gestalten. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Fenster- und Türrahmen sind farblich einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf für Fassadenbegrünungen unterbrochen werden. Die Ausbildung eines farblich abweichenden Spritzwassersockels ist zulässig.

03. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in allen Baugebieten bis max. 12 m² zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

04. Einfriedungen

a) In den Mischgebieten 1, 2 und 4 sind Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:
- Laubholzhecken,
- Holzzäune,
- Ziegel- oder Natursteinmauerrg

und in ihrer Höhe auf max. 1,20 m zu begrenzen.

b) Drahtzäune als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.

05. Werbeanlagen

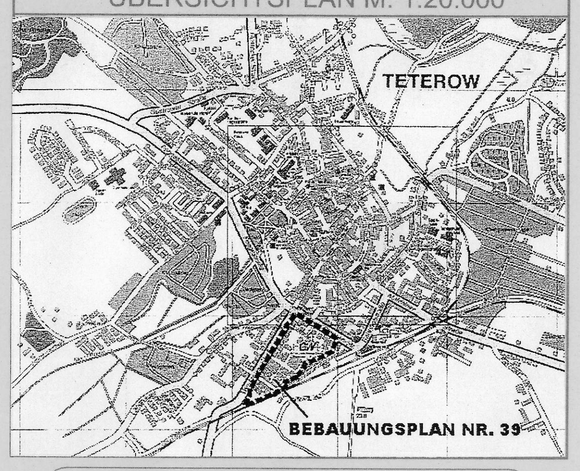
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

C. Hinweise

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.

STADT TETEROW
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
FÜR DAS GEBIET
"VON-MOLTKE-STRASSE / NIELS-STENSEN-STRASSE"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:20.000



AUSGEARBEITET VON:
GWBPLAN
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
HAUPTSTRASSE 1 A. 22962 SIEK
Tel.: (04107) 85 16 07 Fax: (04107) 85 16 09
www.gwbplan.de e-mail: GWBPLAN@aol.com

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GS M-V Gl. Nr. 213-0-1), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

01. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet "Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße", erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung am ..... erfolgt.

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

03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.01.2002 durchgeführt worden.

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße" und der Begründung zugestimmt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2002 bis zum 05.04.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister

07. Als Katastergrundlage dient die Flurkarte der Stadt Teterow, Gemarkung Teterow, Flur 41, mit Stand vom Dezember 2001. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Landkreis Güstrow Katster-und Vermessungsamt

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.06.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

09. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

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

11. Der Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "Von-Moltke-Straße / Niels-Stensen-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 39 durch die Stadtvertretung und 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 ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterower Heimatzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formenvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister