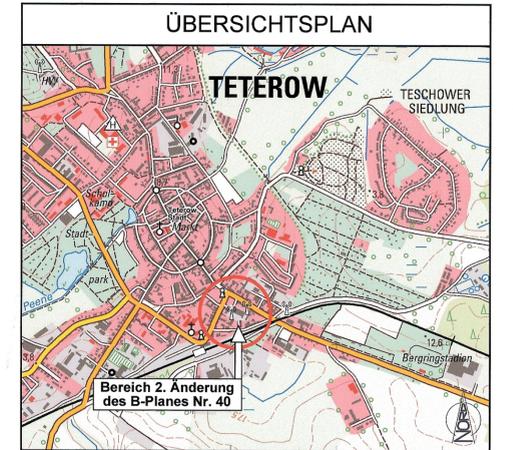


SATZUNG DER STADT TETEROW KREIS GÜSTROW ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "POSTVIERTEL"



Büro für Bauleitplanung, Kronberg 33, 24619 Bornhöved, Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01, E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung am ... erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
3. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
4. Die Stadtvertretung hat am 23.05.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Teterower Zeitung und am ... durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

- b) Das festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
a) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
b) Die zulässige Grundfläche 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.
03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
a) In der im Mischgebiet festgesetzten geschlossenen Bauweise (g) sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
b) Bei der im Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise (a) ist eine Länge der Baukörper von mehr als 50 m zulässig bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen.
04. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
a) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten der 1. Baureihe im Abschnitt 'Bahnhofstraße' schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
b) Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, festgesetzt (siehe Planzeichnung). Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
Lärmpegelbereich nach DIN 4109, maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile Rw, res in dB(A)
IV 66 - 70 40 35
III 61 - 65 35 30
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
06. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf der Stellplatzanlage sind insgesamt mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Empfehlung: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)
01. Dachflächen Innerhalb des Mischgebietes sind Dächer der Hauptgebäude nur als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° in der Farbgebung rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
02. Werbeanlagen Freilebende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen die auf dem Grundstück anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
C. Hinweise
01. Bodendenkmale Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde 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.
02. Altlasten Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartig Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.
03. Werbeanlagen Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Teterow über die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbesatzung) vom 25. Juni 1997 zu beachten.
04. Passiver Lärmschutz Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, kann im Bauamt der Stadt Teterow, Dachgeschoss, Marktplatz 1, 17166 Teterow, zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.
10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Teterow, den ... Bürgermeister
11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 durch die Stadtvertretung 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Teterow, den ... Bürgermeister

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Teterow, Flur 37

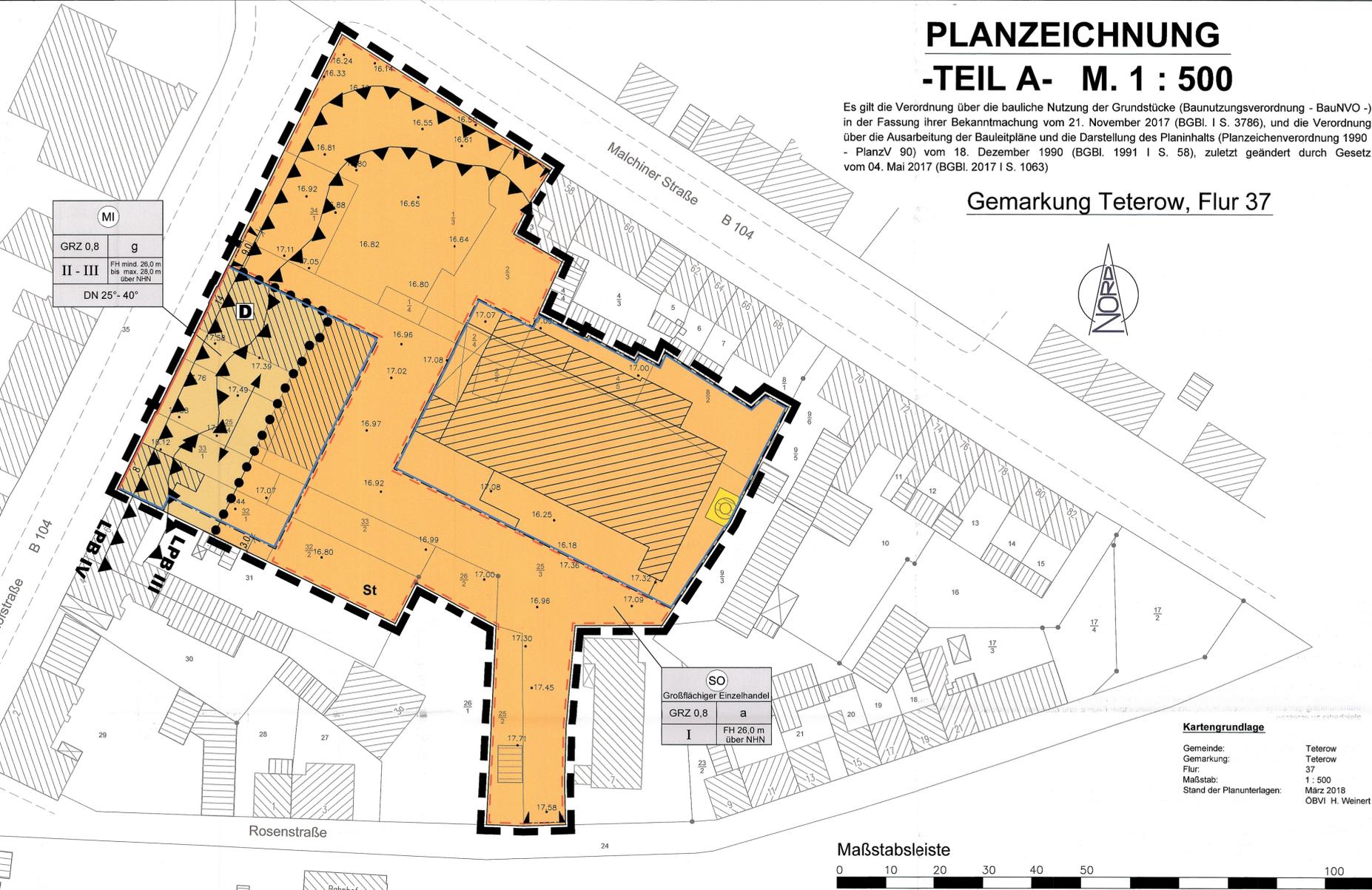


Table with 2 columns: Symbol (MI), GRZ 0,8, II - III, DN 25° - 40°

Table with 2 columns: Symbol (SO), GRZ 0,8, I, FH 26,0 m über NNH



Kartengrundlage: Gemeinde: Teterow, Gemarkung: Teterow, Flur: 37, Maßstab: 1 : 500, Stand der Planunterlagen: März 2018, OBVI H. Weinert



ZEICHENERKLÄRUNG: ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 - PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO). 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO). 3. Bauweise, Bauinlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO).

ZEICHENERKLÄRUNG: ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 - PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE. 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB). 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB). 15. Sonstige Planzeichen.

ZEICHENERKLÄRUNG: ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 - PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE. II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER. III. NUTZUNGSSCHABLONE. A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO). 01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 6, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). a) Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig: - 1 Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.270 m² incl. Bäcker, - 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 590 m², - Anlagen der Fernmeldetechnik, - Elektrotankstellen. Der Anteil des branchenüblichen Begleitorientiments im Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt darf jeweils max. 20 % der Verkaufsfläche einnehmen.