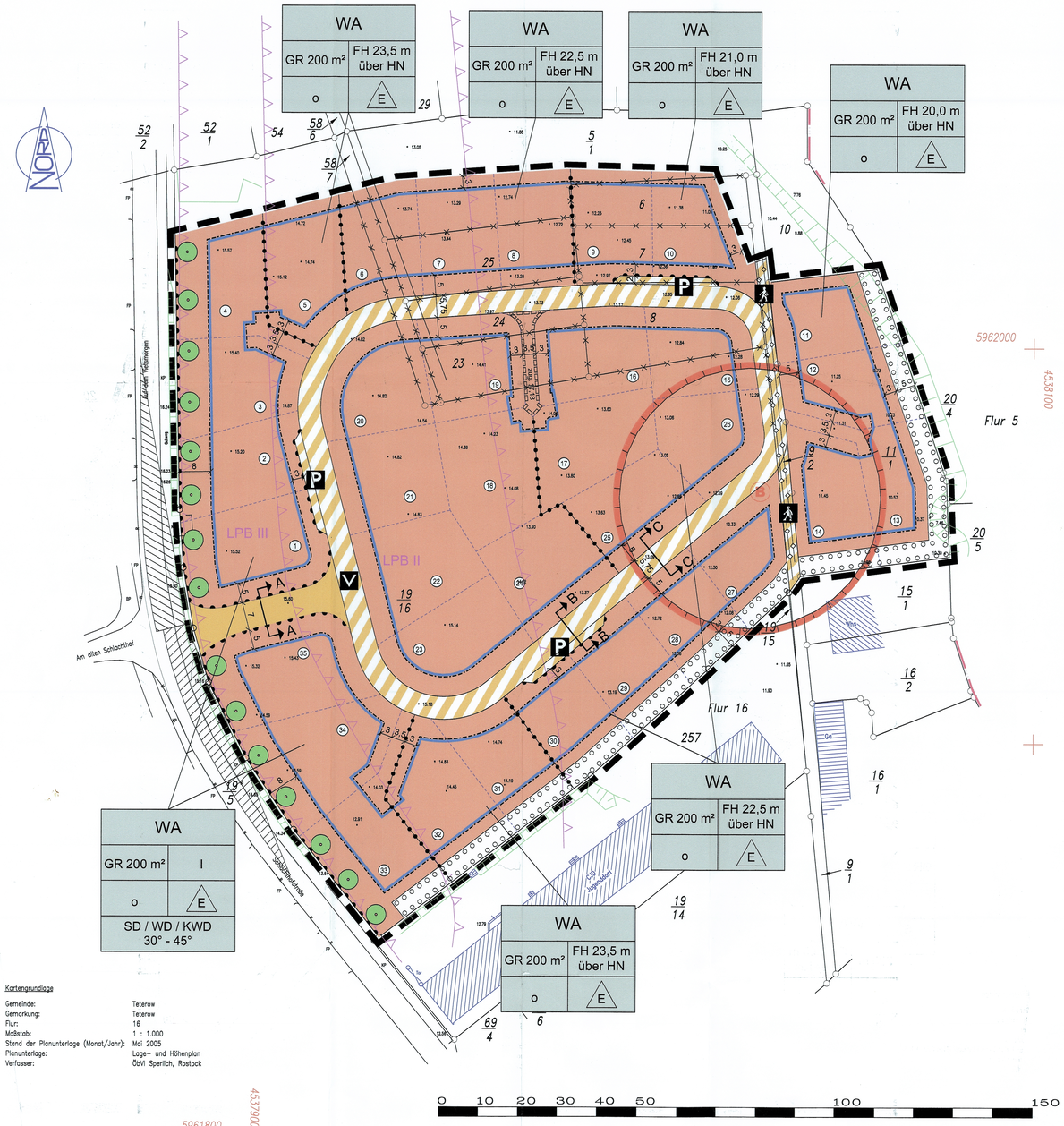
PLANZEICHNUNG

-TEIL A- M. 1 : 500

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 16

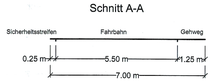


Kartengrundlage

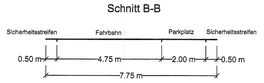
Gemeinde:	Teterow
Gemarkung:	Teterow
Flur:	16
Maßstab:	1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	Mai 2005
Planunterlage:	Lage– und Höhenplan
Verfasser:	ÖbVI Sperlich, Rostock

Straßenquerschnitte, M. 1 : 100

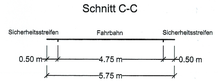
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN, ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 200 m² — Grundfläche (GR) mit Flächenangabe z.B. 200 m²

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. ein Vollgeschoss

FH 23,5 m über HN — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z.B. Firsthöhe: FH 23,5 m über HN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

SD/WD/KWD 30° - 45° — Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

P — Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

B — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorhandene bauliche Anlagen

Sichtdreieck

14,82 — Höhenpunkte über HN

Böschung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Nebenanlagen, Carports, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

b) Für die Strauchpflanzung sind standortgerechte und einheimische Gehölze in drei Reihen bei einem Abstand der Reihen und in der Reihe von 1,00 m, Mindestpflanzgröße 0,60-1,00 m, vorzusehen. In 10 bis 15 m Abstand sind insgesamt 15 einheimische und standortgerechte Bäume, Stammumfang 14-16 cm, als Überhälter zu pflanzen. (Vorschlagliste siehe Begründung)

c) Die Strauchanpflanzungen sind zu den Baugrundstücken hin in 1 m Abstand mit einem mindestens 1 m hohen Zaun bis zum Abschluss der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu sichern.

d) An der Schlachthofstraße sind 15 Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen: Carpinus betulus ‚Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche).

05. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

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

a) Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w, res in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
II	56-60	30	25
III	61-65	35	30

b) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der Schlachthofstraße zugewandten und seitlichen Fronten innerhalb des Lärmpegelbereiches III schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Bauanzeige zu erbringen.

c) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III nur auf der der Schlachthofstraße abgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von Wintergärten ist hiervon nicht berührt.

07. Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

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

01. Sockelhöhen

Die Höhe zwischen Oberkante Terrain und Oberkante Kellerdecke bzw. Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) wird mit maximal 0,60 m über Oberkante Terrain festgesetzt.

02. Drempel

Drempel dürfen eine konstruktive Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

03. Dachflächen

Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur unglasierte Ton- und Betondachsteine in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Gründächer sind, mit Ausnahme der an der Schlachthofstraße gelegenen 1. Baureihe, unabhängig von ihrer Dachneigung zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist an den Giebelseiten eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.

04. Solaranlagen

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

05. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Zufahrtsbereich dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Die Höhenbeschränkung im Bereich des festgesetzten Sichtdreieckes ist zu beachten.

C. Hinweise

01. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Genehmigung ist an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

02. 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. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willigrad, 19069 Lübstorf, zu erhalten.

03. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale 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 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlastenfreiheit ist unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

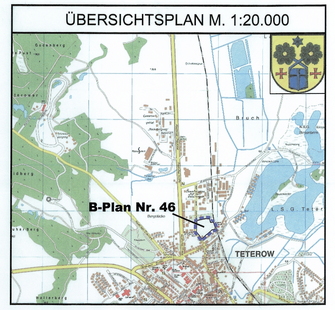
04. Ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Futtermittel- und Getreidehandelsgesellschaft mbH Malchin (FUGEMA). Geräuschimmissionen, insbesondere in der Erntezeit durch die Getreidetrocknungsanlagen, können nicht ausgeschlossen werden.

STADT TETEROW

BEBAUUNGSPLANES NR. 46

"WOHNGEBIET WENDENRING"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:20.000



AUSGEARBEITET VON:
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
GWBPLAN
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK
Tel.: (04107) 85 16 01 - Fax: (04107) 85 16 06
www.gwbplan.de, e-mail: GWBPLAN@aol.com

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M–V (LBauO M–V) vom 27.04.1998 (GS M–V Gl. Nr. 2130–3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

01. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow 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 ..... durchgeführt worden.

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

05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

06. Der Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister

07. Als Katastergrundlage diente der Lage– und Höhenplan der ÖbVI Frau Sperlich mit Stand vom Mai 2005. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, den .....

Siegelabdruck ..... ÖbVI Sperlich

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

09. Der Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring", 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

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" 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 ..... in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow 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 BauGB, § 246 c Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Teterow, den .....

Siegelabdruck ..... Bürgermeister

Entwurf, Stand: 23.06.2005