

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

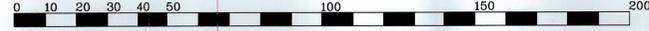
Gemarkung Teterow, Flur 8



Kartengrundlage

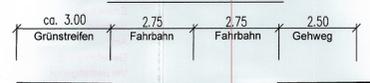
Gemeinde: Stadt Teterow
Gemarkung: Teterow
Flur: 8 und 49
Maßstab: 1:2.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): Juli 2007
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt: Güstrow
Am:
Genehmigung Nr.:
Vervielfältigungszweck: für den B-Plan Nr. 52

Maßstabsleiste



STRASSENQUERSCHNITT: GLASOWER WEG

SCHNITT A - A M 1 : 100



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Anlage	
Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)	Bauweise
Maximale Firsthöhe über einem Bezugspunkt	Zulässige Dachneigung

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,55 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

GR 800 m² Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

FH 16,0 m über Straßenmitte Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 16,0 m über Straßenmitte Glasower Weg

3. 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)

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

DN < 8° Dachneigung der Hauptgebäude kleiner 8° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 LBO Schl.-H)

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

Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen

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 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebietsgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Stromleitungen unterirdisch

Trafostation

Funkmast (FkM)

Höhenschichtlinien

Trigonometrischer Höhenpunkt

Höhenpunkt

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher;

In dem in der Planzeichnung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gekennzeichneten Bereich des vorhandenen Wohngebietes Glasower Weg 9-9 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage nach Maßgabe nachfolgender, näherer Bestimmungen zulässig:

- Erneuerung nur zum selben Nutzungszweck bis zu einer Grundfläche (GR) von 800 m² und einer Firsthöhe von maximal 16 m über dem Bezugspunkt, bei gleichzeitiger Anordnung der schützenswerten Räume nach Norden, Westen oder Süden;

- Erweiterung und Änderung nur zum selben Nutzungszweck ohne Schaffung Wohnflächen;

- Nutzungsänderung nur, wenn die sich durch die Nutzungsänderung ergebende Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig ist und die Störgrößen-Einschränkung des umgebenden Gewerbegebietes eingehalten wird.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante der Straßenmitte des Glasower Weges in Höhe des jeweiligen Grundstücks.

b) Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Baulinien wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

c) Für die festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Für die Ausnahmen dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschreiten.

d) Innerhalb des Teils des Gewerbegebietes, das mit einer zulässigen Grundfläche von max. 6.000 m² festgesetzt ist, darf diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 10.000 m² überschritten werden.

e) Innerhalb des Teils des Gewerbegebietes, das mit einer zulässigen Grundfläche von max. 4.000 m² festgesetzt ist, darf diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 7.000 m² überschritten werden.

03. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume in den innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, sind, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Für Büroräume, bei denen der einseitige Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nicht nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, ist gleichfalls die nachfolgende Tabelle verbindlich. Für die dem dauernden Aufenthalt in der Nacht dienenden Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern keine zentrale Beheizung erfolgt - Fenster und Balkontüren mit schalldämmenden Lüftungsvorrichtungen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches erfüllen.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches result. Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w, res} in dB(A)	
		Außenbauteile in Wohnungen	Bürosräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Im Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der oben genannten Festsetzung Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.

05. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Entlang des Glasower Weges ist je angefangene 12 m Grundstücklänge, soweit nicht bereits vorhanden, ein großkröniger, standortgerechter und heimischer Laubbau zu pflanzen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und bauend zu erhalten. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

01. Dächer

Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.

02. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind bis max. 2,00 m Höhe als Drahtzaun, Staketenzaun und/oder lebende Hecke zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind darüber hinaus gemauerte Pfeiler zulässig.

03. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Grundstückszufahrten und -zufahrten errichtet werden und eine max. Höhe von 8 m über Fahrbahnmitte Glasower Weg erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Darüber hinaus ist Werbung an zur gemeinschaftlichen Nutzung aufgestellten Werbeanlagen zulässig.

04. Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassaden sind je angefangene 7 m Kletterpflanzen einschließlich erforderlicher Kletterhilfen zu setzen.

III. Hinweise ohne Normcharakter

1. Für Bodenstände, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zur Einreichung eines Baugebietes oder Bauantrages dem Landesamt für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfändung erfolgt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abgrabungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Auftragnehmer zur ordnungsgemäßen Eintragung des belasteten Borenantrages 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 Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den
.....
Siegel Bürgermeister

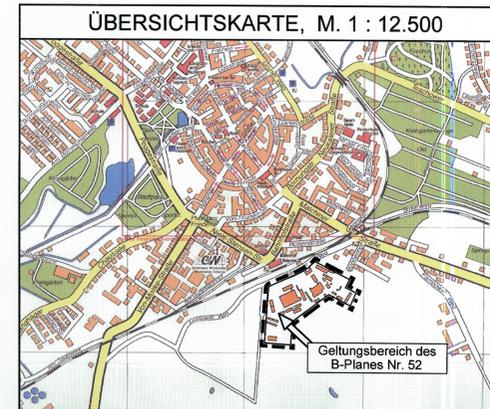
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den
.....
Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 52 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
.....
Siegel Bürgermeister

SATZUNG DER STADT TETEROW KREIS GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „Gewerbegebiet Glasower Weg“



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Cziesler
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am erfolgt.

02. 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.

03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 16.00 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 17.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ortsüblich bekannt gemacht.

06. 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.

Teterow, den
.....
Siegel Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Güstrow, den
.....
Siegel Kataster- und Vermessungsamt