

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1062), und 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Teterow, Flur 5 und 45



Festsetzungen beziehen sich auf alle überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO	
SO (Boothauskolonie)	
GR 40 - 50 m ²	SD 45°
FH 5,0 - 5,5 m über Bezugspunkt	WH 2,6 - 2,9 m über Bezugspunkt

Kartengrundlage:
Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:1.000, Stand: 29.09.2017,
Vermessungsbüro Weinert, Demmin

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Boothauskolonie (§ 11 BauNVO)

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

GR 40 - 50 m² Grundfläche (GR) mit mini-/ maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

FH 5,0 - 5,5 m über Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Mindest-/ Höchstmaß (siehe TTB Nr. 02.b)

WH 2,6 - 2,9 m über Bezugspunkt Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Mindest-/ Höchstmaß (siehe TTB Nr. 02.b)

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

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

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

SD 45° Satteldach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Anliegerzufahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung:

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Parkanlage

Böschungsrän

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
hier: Steg bzw. Slipanlage

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

18/21 Flurstücksbezeichnung

(tw.) Teilweise

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Hausnummern

Vorhandene bauliche Anlagen

III. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundfläche	Dachform mit Dachneigung
Firsthöhe	Wandhöhe

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (3) 3. Satz, 2. Halbsatz und 11 (2) BauNVO)
 - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der gemeinschaftlichen Anlage Boothauskolonien. Ausschließlich zulässig sind Boothäuser mit mindestens einem Bootslegeplatz im Wasser. In den Boothäusern sind ferner zulässig Räume für die Unterbringung von Bootshausnutzern, auch zur Übernachtung geeignet. Das Dauerwohnen und die Vermietung der Boothäuser ist unzulässig.
 - In allen Gebäuden sind die wasserseitigen Räume mit Boots-Liegeplatz im Wasser und mit Zufahrtsmöglichkeit vom Kanal zu errichten bzw. in dieser Funktion zu erhalten. Eine Umnutzung der Bootsräume zu anderen Zwecken ist untersagt.
 - Wasserflächen Kanäle gem. § 9 (1) 16. BauGB
Die beiden Stichkanäle werden als mit Booten von Teterower See befahrbare Wasserflächen festgesetzt. Die Überbauung der Wasserflächen ist, auch in geringem Umfang, nicht zulässig.
 - Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB
Der Zugangsbereich C und die beiden Wege A und B zwischen den Hauszeilen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung A und B ist ausschließlich Fußverkehr zulässig. Auf dem Zugangsbereich C sind alle Verkehrsarten zulässig.
 - Gemeinschaftsanlage Stellplätze gem. § 9 (1) 22. BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO
Die Stellplatzfläche wird als Gemeinschaftsanlage zugunsten aller Anlieger im Plangebiet festgesetzt. Stellplätze an anderer Stelle des Plangebietes sind ausgeschlossen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist nur als unversiegelte, nicht überdachte Fläche zulässig.
 - Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Steganlage“ gem. § 9 (1) 9. BauGB
Auf den dafür festgesetzten Flächen sind nur Steganlagen zulässig, die dem Sondergebiet dienen.
 - Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Slipanlage“ gem. § 9 (1) 9. BauGB
Auf der dafür festgesetzten Fläche ist nur eine Slipanlage zum Einsetzen der Boote in den Stichkanal zulässig.
 - Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
Die festgesetzten Grünflächen sind als Freiflächen zu erhalten. Ihre Versiegelung oder bauliche Nutzung ist nicht zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage und auf den Grünflächen sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie untergeordnete Nebenanlagen wie Hinweisschilder, ein Kompostplatz und ein Geräteschuppen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, L.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- Die Grundfläche (GR) pro Boothaus muss mind. 40 m² und darf höchstens 50 m² betragen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GR i. S. v. § 19 (4) BauNVO gilt nur bis zu einem Umfang von insgesamt 15 m². Balkone und Terrassen dürfen jeweils maximal 8 m² einnehmen und sind nicht auf die maximale GR anzurechnen. Terrassen müssen mindestens an drei Seiten offen sein. Balkone und Terrassenüberdachungen dürfen nicht über die seitlichen traufseitigen Hauswände hinausragen.
Bodenbefestigungen und Versiegelungen müssen einen Abstand von 1 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 4. BauNVO
Die Firsthöhe an den Boothäusern muss mind. 5 m und darf höchstens 5,5 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Antennen oder Lüftungsrohre dürfen die Firsthöhe nicht überragen.
Die Wandhöhe (Differenz OK Gelände und Schnittpunkt Außenwand Traufseite/Dach) an den Boothäusern muss mind. 2,6 m und darf höchstens 2,9 m betragen.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Fußweg vor dem jeweiligen Grundstück auf Höhe der Grundstücksmitte.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die Boothäuser und die Nebenanlagen, Terrassen und Balkone sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die wegseitige vordere Giebelwand ist auf der Baulinie zu errichten.

Das Abweichen von den Baulinien ist maximal um 0,2 m in Richtung Grundstücksmitte zurücktretend zulässig. Das Überschreiten der Baulinien nach außen und das Überschreiten der Baugrenzen generell ist auch in kleinem Umfang nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, Terrassen, Balkone und Versiegelungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem festgesetzten Maß zulässig. Baulich vom Boothaus abgesetzte hochbauliche Nebenanlagen (Schuppen/Unterstände/Lager) sind im Plangebiet nicht zulässig. Unzulässig sind ferner Solaranlagen und Windräder.

4. Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen (§ 9 Abs. 2 a) BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes ist
- ein Abstand von mindestens 1 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Abstand gilt für jede Art hochbaulicher Nutzung, Bodenversiegelung und Überdachung. Auch die Außenkante von Dachüberständen muss einen 1 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze wahren. Eine auch nur kleinteilige Unterschreitung ist unzulässig. Bei den Grundstücken Nm. 3 - 14 nördlich des Weges A darf der seitliche Grenzabstand - nur für Dachabstände - ausnahmsweise auf 0,5 m reduziert werden, wenn die dafür ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind.
 - kein Abstand gegenüber den rückwärtigen, wasserseitigen Grundstücksgrenzen erforderlich. Die Überbauung der Wasserfläche ist nicht zulässig.
 - ein durch die Baulinie festgesetzter Abstand gegenüber den vorderen, wegseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dieser darf nur durch Balkone und Terrassen in den dafür festgesetzten Maßen unterschritten werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus Gründen des Schutzes des Uferrandes die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

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

- Fassaden**
Die Fassaden sind ausschließlich als Lochfassaden aus dem Baustoff Holz zulässig.
- Dächer**
Zulässig sind Gebäude mit symmetrisch geneigtem Satteldach. Die Dachneigung muss 45° betragen. Die Dachdeckung ist nur zulässig in Reet, Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- Gebäudestellung**
Die Gebäude und Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung rechtwinklig giebelständig zu den Wasserflächen der Kanäle zu errichten.
- Verkehrsflächen und Stellplätze**
Alle Verkehrsflächen und Stellplätze müssen mit wassergebundener Oberfläche oder als Rasenflächen ausgeführt werden.
- Einfriedigungen**
Es sind nur nicht blickdichte Grundstückseinfriedigungen zulässig.

C. Hinweise

- Bodendenkmale**
Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten 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.
- Alltasten**
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger 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 Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)**
Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Dies betrifft u. a. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung genehmigungsfreier baulicher Anlagen.

SATZUNG DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64 für das Gebiet „Boothauskolonie 1 am Teterower See, Straße An der Badeanstalt“



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
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 (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am und durch Bereitstellung im Internet am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.12.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 27.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 64 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs, donnerstags von 8.00 - 17.00 Uhr und freitags von 8.00 - 14.00 Uhr, 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 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- 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

..... Bürgermeister

..... Siegel

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

Demmin, den

..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

..... Siegel

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 den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den

..... Bürgermeister

..... Siegel

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den

..... Bürgermeister

..... Siegel

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 64 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, Einspruchsansprüche 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

..... Siegel