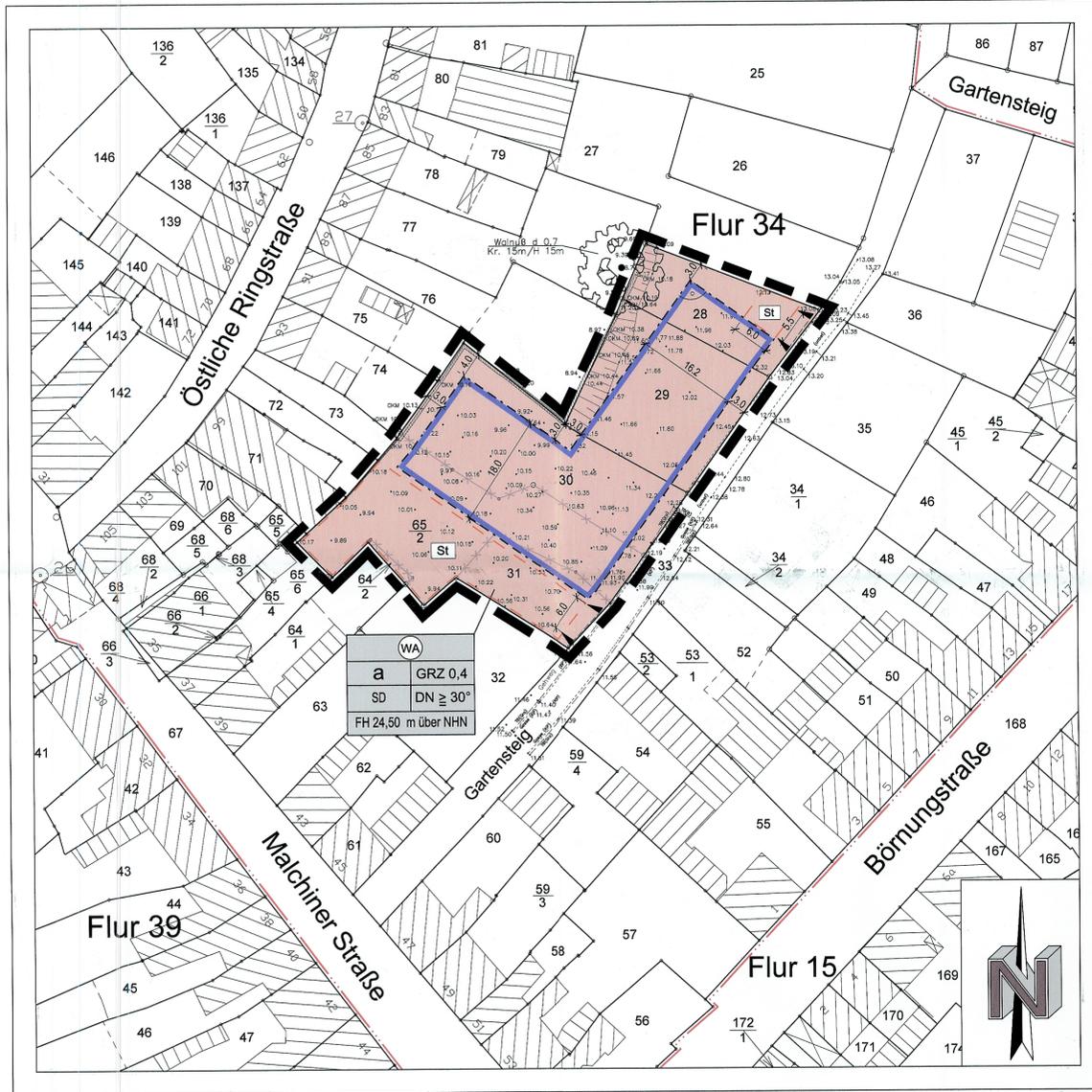


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

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 am 22. April 1993 (BGBl. I S.466), 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 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung 17166 Teterow, Flur 34



Kartengrundlage
Auszug aus der Liegenschaftskarte mit integriertem Lage- und Höhenplan

Landkreis Rostock	17166 Teterow
Gemarkung:	34
Flur:	1:1.000
Maßstab:	Februar 2013
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	OBVI H. Weinert



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)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Firsthöhe z.B. FH 24,50 m über NHN

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



Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



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



Zulässige Dachform: Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBAuO M-V)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

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



Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Übernahme aus amt. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinert)



Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN



Bäume außerhalb des Geltungsbereichs



Böschung, vorhanden



Stützmauer, vorhanden

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

III.) Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ)



Zulässige Dachneigung



Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge, auch in Ketten- oder Winkelbauweise, bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern zulässig.

03. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte und nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

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

Der erforderliche Ausgleich für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 vorbereiteten Flächenversiegelungen wird extern erbracht und wie folgt zugeordnet: Abbuchung von 2.282 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) aus dem Okokonto LRO-004, Maßnahmenfläche Nr. 4, Gemarkung Rothenmoor; Flur 1, Flurstück 33, Flächeneigentümer: Freiherr Helmut von Maltzahn.

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

Die nicht baulich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölz- und Pflanzenarten.

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

01. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind einheitlich in den Farben rot oder rotbraun zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

02. Außenwände

Mit Ausnahme der Fassadenöffnungen ist die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden nur zulässig mit Vormauerziegeln oder Putz. Ausnahmsweise können für Gestaltungszwecke auch andere Materialien verwendet werden, wenn ihr Anteil pro Fassadenseite nicht mehr als 25 % beträgt.

03. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen 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.

- 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 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.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 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 Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53, 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den
Siegel Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsbüchlich 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 § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Teterow, den
Siegel Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53 DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czlerinski
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 (LBAuO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53, 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

03. 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Stadtvertretung hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56, 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, 12.30 – 16.00 Uhr, Donnerstag 8.30 – 12.00 Uhr und 12.30 bis 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 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsbüchlich bekanntgemacht.

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 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den
Siegel
ÖBVI
Dipl.- Ing. H. Weinert