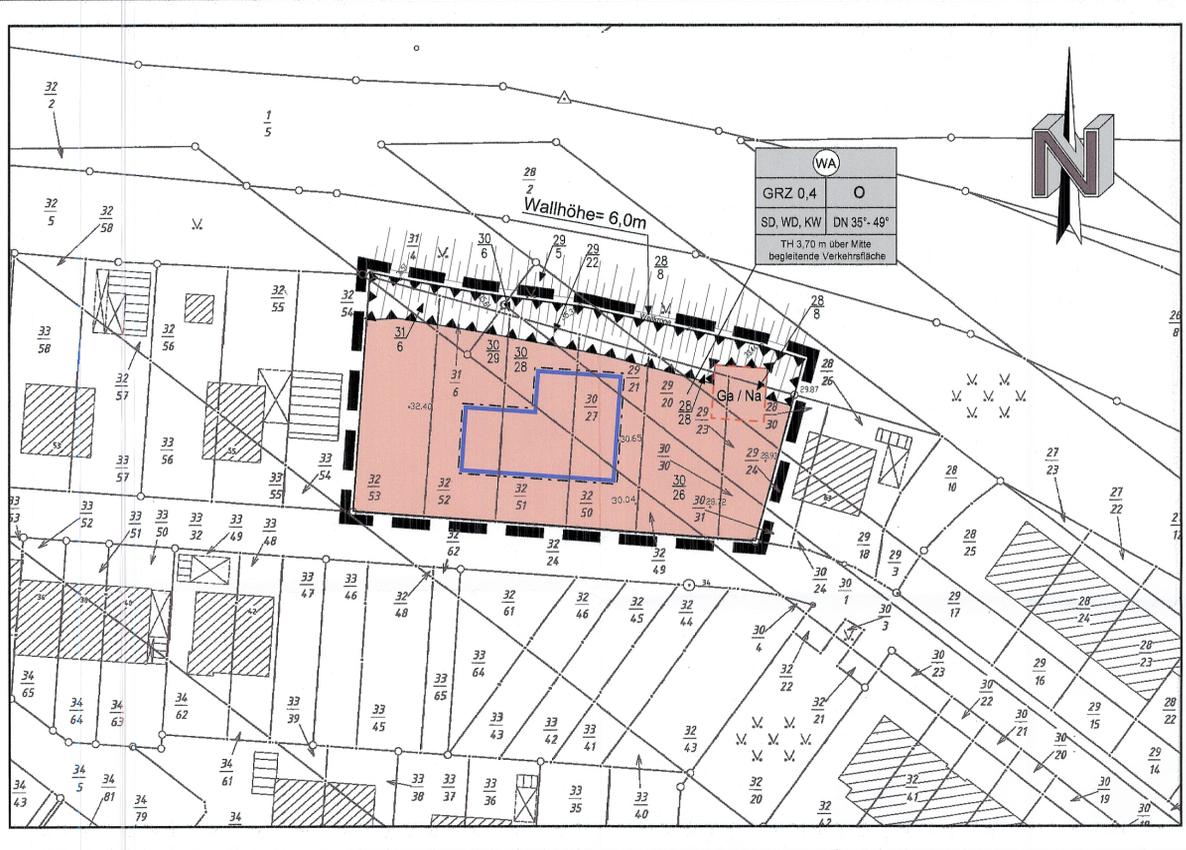


# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

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), 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).

Gemarkung Teterow, Flur 17



WA	O
GRZ 0,4	
SD, WD, KW	DN 35°-49°
TH 3,70 m über Mitte begleitende Verkehrsfläche	

**Kartengrundlage**

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Landkreis Güstrow

Gemarkung: 131763 / Teterow

Flur: 17

Maßstab: 1:500

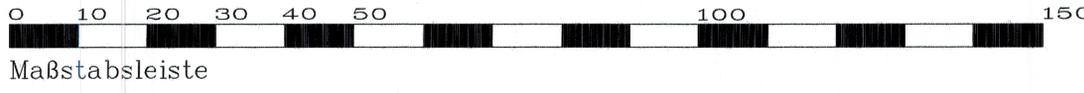
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 09.04.2010

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt: Güstrow

Am: 09.04.2010

Genehmigung Nr.: 7 / 2010

Vervielfältigungszweck: für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 55 „Grundstück Brückenstücke 57“



## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERORDNUNG 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. Traufhöhe z.B. TH 3,70 m (oberer Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) über OK der begleitenden Verkehrsfläche

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



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



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



Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)



Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

### 15. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) / Nebenanlagen (Na) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Vorhandene Geländehöhen



Wall, Höhe: 6,0 m

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Traufhöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Innere des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind von den nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Wohngebiete zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn „Brückenstücke“ gemessen in der Mitte des Baugrundstückes.

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

Innere des Dachgeschosses sind durch geeignete Grundrisgestaltung Wohn- und Schlafräume den der Bundesstraße 104 lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz nach DIN 4109 - Tabelle 9 - durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dach des Wohngebäudes zu schaffen. Schlafräume sind dann mit Dauerlärmschutzeinrichtungen zu versehen.

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

Die Bepflanzung der Hausgärten ist standortgerecht mit heimischen Pflanzen vorzunehmen. Unterschiedliche Pflanzstrukturen sollen zur Anwendung kommen (Kräuter-, Stauden-, Baum- und Obstgehölzplantagen. Empfohlen werden: Heirische, Eberesche, Feldahorn, Felsenbirne, Kornelkirsche, Hasel, Spierstrauch, Holunder, Wistrose, gemeiner Schneeball, Sanddorn, Schlehe.

### II. Örtliche Bauvorschriften

01. Dächer

Das Dach des Hauptgebäudes ist mit Dachziegeln oder Dachpfannen in rotter Farbe zu decken. Dachbestände sind an der Traufe bis zu 50 cm, am Giebel bis zu 30 cm, zulässig.

02. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken haben mindestens die Höhe der Einfriedungen zu erreichen. Baumplantagen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind erst ab einer Entfernung von 2,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

03. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

04. Sockel

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis maximal 60 cm über der Oberkante der Fahrbahn „Brückenstücke“, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, zulässig.

### III. Hinweise

1. 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 für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

2. 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 Abfälle sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

07. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den .....

.....  
Landkreis Güstrow  
Kataster- und Vermessungsamt

Siegel

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. 55, 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 die Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den .....

.....  
Bürgermeister

Siegel

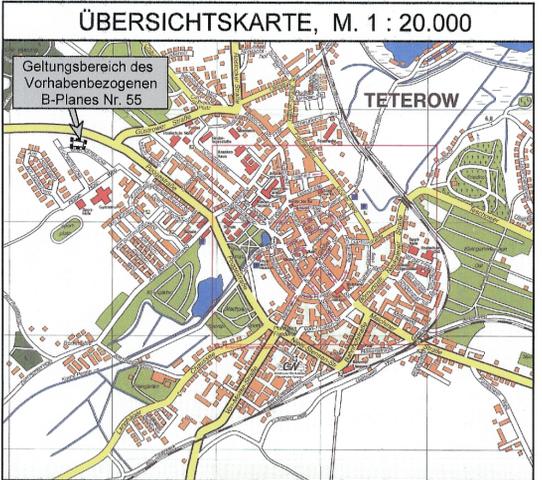
11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich 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, Schadensersatzansprüche 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 .....

.....  
Bürgermeister

Siegel

# SATZUNG DER STADT TETEROW KREIS GÜSTROW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „Grundstück Brückenstücke 57“



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

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. 55, 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55, 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 ..... in der Teterower Zeitung ortsüblich 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 .....

.....  
Bürgermeister

Siegel