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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 Teterow, Flur 12

Kartengrundlage

Gemeinde:	Teterow
Gemarkung:	Teterow
Flur:	12
Plangrundlage:	Digitaler Höhen- und Lageplan ÖBVI H. Weinert
Stand der Planunterlage: (Monat/Jahr)	Dezember 2013

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)

SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Fischzucht und Angeltouristik

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

GR 240 m² – Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GH 5,5 m – Angabe in Meter der maximalen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen über anliegendem Gelände. Siehe hierzu Text Teil B, Punkt 02. c)

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

E – Nur Einzelhäuser zulässig

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

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

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) Hier: Streuobstwiese innerhalb des SO-Gebietes

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) Hier: Erhaltung einer Weide

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Hier: Erhaltungsbereich von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) innerhalb des SO-Gebietes

15. Sonstige Planzeichen

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

A B – 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) Hier: Abgrenzung der Teilgebiete A und B

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Stellplatz-anlage – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Mit Angabe der Zweckbestimmungen: Stellplatzanlage

Betriebsleiter-wohnhaus – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Hier: z. B. Betriebsleiterwohnhaus

Weitere Nutzungszwecke: Tierställe | Kiosk | Fischteiche | Betriebsgebäude und Tierstall

16. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5 Abs. 4 BauGB

NP – Naturpark

L – Landschaftsschutzgebiet

B – Geschütztes Biotop, permanentes Kleingewässer, einschließlich Uferböschung § 20 NatSchAG M-V i. V. m. § 21 LNatSchG

oberirdische Hochspannungsleitung

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Hier: Bestehende Fischteiche innerhalb des SO-Gebietes

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

29/1 – Flurstücksbezeichnung

Gleiche Flurstücks-Nr. für das angrenzende Flurstück

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Vorhandene sonstige bauliche Anlagen

28.48 – Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN (Normalhöhennull)

Böschung | Gebüsch (Hecke) | Gras- und Staudenflur

Zaun | Schaltkasten

Zufahrtsweg – Verdeutlichung der derzeitig vorhandenen Außenanlagen wie z.B. Zufahrtswege aber auch Hauszufahrten, Hausumwegungen, Terrassen usw. innerhalb des SO-Gebietes

Hauszufahrt – Verdeutlichung der zukünftig geplanten Hauszufahrt innerhalb des SO-Gebietes

Pferdestall Hühnergehege – Beschreibung der derzeitigen Nutzung der vorhandenen Gebäude, Außenanlagen und örtlichen Gegebenheiten innerhalb des SO-Gebietes, ohne festgesetzten Charakter

III.) Nutzungsschablone

Art der zulässigen baulichen Anlage	
max. Grundfläche (GR)	max. Gebäudehöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) dient der Fischzucht und der Angeltouristik sowie der privaten Tierhaltung.

Zulässige bauliche Nutzungen sind im Teilgebiet A:

- Wohnen als betriebsbedingtes Wohnen für Betriebsinhaber oder Mitarbeiter. Zulässige Wohngebäude sind 2 Betriebsleiterwohnhäuser an den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen, innerhalb der überbaubaren Flächen.
- Ferienwohnen ist ausnahmsweise zulässig innerhalb der Betriebsleiterwohnhäuser in jeweils 1 Ferienwohnung, wenn diese in der Geschossfläche dem Betriebswohnen untergeordnet ist.
- Betriebsgebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Tierställe innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Betrieb, den Betriebswohnhäusern und der Tierhaltung dienen, innerhalb der dafür bezeichneten Flächen.
- Nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen, innerhalb der überbaubaren Flächen und Flächen für Nebenanlagen.

Zulässige bauliche Nutzungen sind im Teilgebiet B:

- Fischteiche innerhalb der dafür bezeichneten Fläche.
- Betriebsgebäude, die dem Sondergebiet dienen, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Dazu gehören auch technische Betriebsgebäude, Kundentoiletten, Anlagen für Pumpen, Futterlagerung, Verkaufsgebäude mit Kiosk. Nicht dazu zählen Gebäude zum Wohnen, Ferienwohnen.
- Nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen, die dem Sondergebiet dienen, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 10 m² je Anlage.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Im Teilgebiet A sind die Flächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen nicht auf die zulässige maximale Grundfläche anzurechnen. Tierställe gelten als Hauptanlagen, sie sind voll anzurechnen.

b) Im Teilgebiet B sind die Flächen von nicht überdachten Aufenthaltsbereichen, Zufahrten, Wegeflächen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige maximale Grundfläche anzurechnen. Nicht anzurechnen auf zulässige Grundflächen sind auch die Flächen der künstlich angelegten Teiche. Tierställe gelten als Hauptanlagen, sie sind voll anzurechnen.

c) Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen, die der baulichen Anlage am nächsten liegen. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

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

In den Wohngebäuden (Betriebsleiterwohnhäusern) ist jeweils 1 Wohneinheit zulässig. Davon unbenommen gilt die Ausnahme für Ferienwohnungen.

04. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Nutzung von Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche zulässig.

05. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche insgesamt 5.482 Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet. Die zugeordnete Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. (Sorten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Umweltbericht.)

07. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Im Teilgebiet A ist die Stellplatzanlage für Kunden und Besucher mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum einzugrünen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.

b) Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Hecken dürfen ausnahmsweise auf Erdwällen gepflanzt werden. Die Höhe der Erdwälle darf hierbei max. 1,00 m betragen.

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

01. Fassaden
Die Fassaden von hochbaulichen Anlagen sind in Putz- oder offenem Mauerwerk zulässig, in den Farben weiß, braun, rot-braun. Tierställe und Betriebsgebäude sind auch mit Holzfassaden zulässig, ohne weitere Farbfestlegung.

02. Dächer
Die Dachdeckung von Gebäuden ist nur mit nicht reflektierendem Material in den Farben rot, grau und braun zulässig.

03. Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem die Zufahrt zum Gelände und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar werden. Eine deutlich über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig.

Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und muss sich sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und Farbgestaltung unterordnen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

C. Hinweise

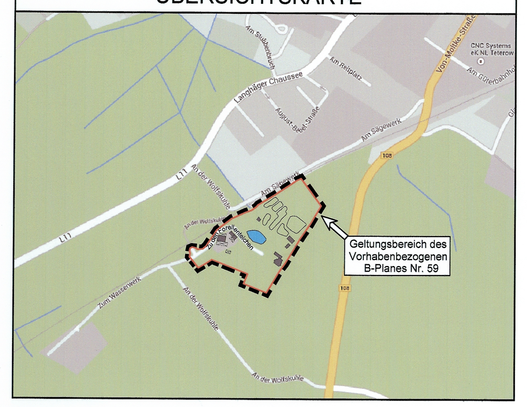
01. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

02. 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 Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

SATZUNG
ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59
DER
STADT TETEROW
LANDKREIS ROSTOCK

für das Gebiet südöstlich der Bahnstrecke Güstrow - Teterow, westlich der Bundestraße 108 und nordöstlich der Verkehrsfläche "An der 'Wolfskuhle"

ÜBERSICHTSKARTE



Büro für Bauleitplanung
Ausgearbeitet vom Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhoved
Tel.: (04323) 80 42 05 – Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoved.de

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. 59, 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 Bebauungsplanes Nr, 59 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten: Montags von 8.00 – 12.00 Uhr, dienstags und donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.00 – 14.00 Uhr und erster Samstag im Monat 9.00 bis 11.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 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 .....

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

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. 59, 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. 58, 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. 58 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung 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 § 5 Abs. 5 KV M–V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Teterow, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

DIN A0 84,1 x 0,4 2014