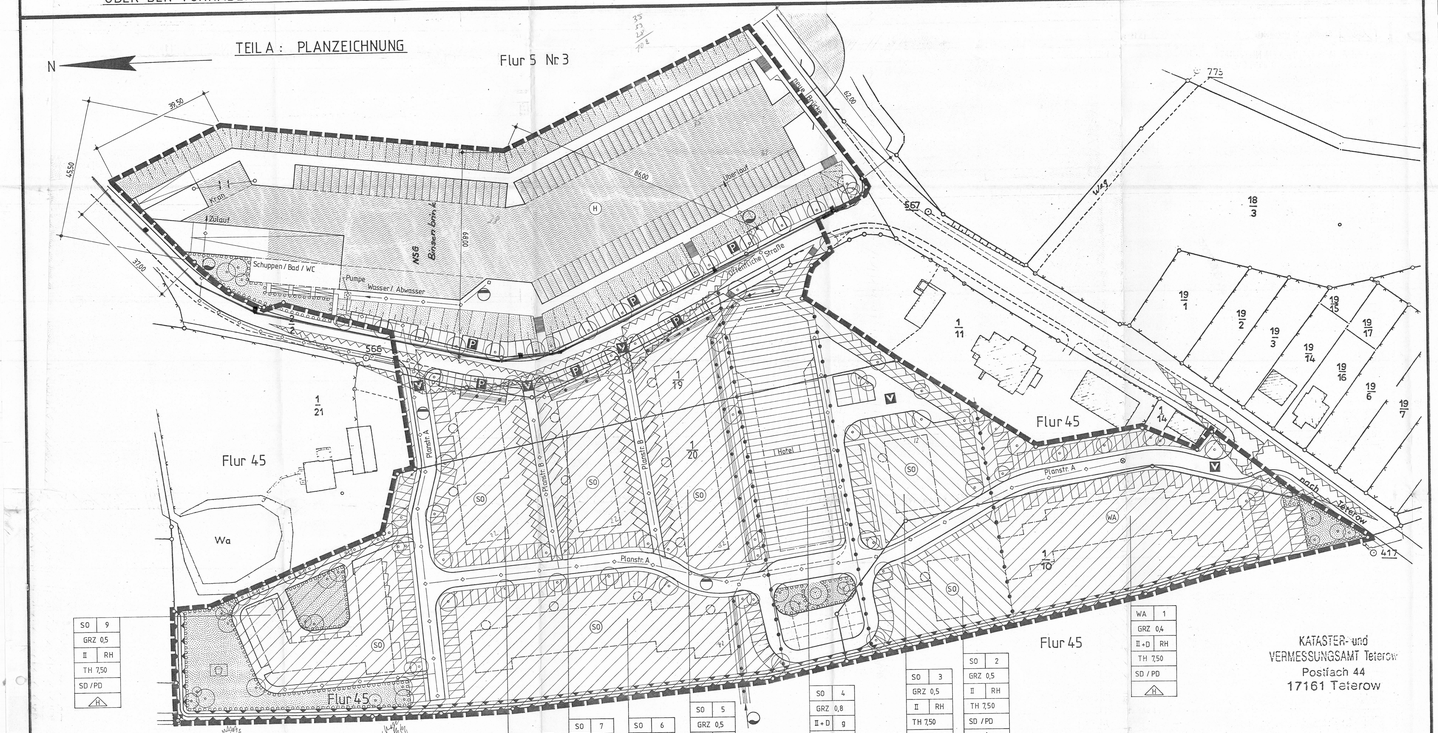
SATZUNG DER STADT TETEROW

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 30 FÜR DAS SONDERGEBIET ERHOLUNG – WOHN- UND FERIENPARK AM SEEBAHNHOF

TEIL A : PLANZEICHNUNG



KATASTER- und VERMESSUNGSAMT Teterow
Postfach 44
17161 Teterow

Präambel

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Fassung von 28. April 1993, zuletzt geändert durch Art. 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGB l S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow (Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt) in Schwerin folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 für den Sondergebiet Erholung-Wohn- und Ferienpark am Seebahnhof in Teterow, am nördlichen Ortsrand und östlich der Bahnstrecke bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

1. FESTSETZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs- BauGB-, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
D mit Dachgeschoss
TH Traufhöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 und § 23 BauNVO)

9 Geschlossene Bauweise
RH Reihenhäuser
nur Hausgruppen zulässig
SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZWECKBESTIMMUNG :
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ZWECKBESTIMMUNG :
Spielplatz
Umgrenzung von Flächen die Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a, und Abs. 6 BauGB)
Bäume neu

6. FLÄCHE FÜR WASSER- UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Bachlauf 2,5 Ltr./sec.

ZWECKBESIMMUNG :
Abwasser
Wasser (Bach)
Leitung oberirdisch
Leitung unterirdisch

7. WASSERFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

H Hafen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

HOTEL Besonderer Nutzungszweck (Hotel) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen
Sichtdreieck
Treppenhäuser, Laubengänge und andere Zugangswege zu den Wohnungen können beliebig außerhalb der Baulinie angeordnet werden.

TEIL B : TEXT

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 7 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind Gebiete für den Fremdenverkehr, wie ausgebaute und Gebiete für Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen zulässig sind :
   - Ferienwohnungen als Reihenhäuser, die Dauerhaft an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden
   - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die nach Art und Zweckbestimmung der täglichen Bedarfs für die Ferienhausbesitzer dienen
   - Wohnungen für Eigentümer der Vermietungsprojekte, Geschäftsführer, Reinigungs- und Wartungspersonal und Hausmeister zum dauernden Wohnen innerhalb der Reihenhäuser
   - Anlage für die Verwaltung der Ferienwohnungen
   - Stellplätze für den durch die angelassene Nutzung verursachten Bedarf
   - Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe

3. Sonstige Sondergebiete Hotel nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:
   - Hotel mit einer Kapazität von 90 Betten
   - integriertes Restaurant mit einer Kapazität von 150 Sitzplätzen
   - Konferenzraum

4. Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Traufhöhen ist der höchste mit den natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes von der bebauung freizuhaltende Flächen(höchstgrenze) (§ 7 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Einrichtungen sind von jeder nichtbehinderten Nutzung. Bepflanzung Einteilung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

   Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 7 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Planstraße A und Planstraße B mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist als private Anschlußanlage gemäß § 9 LBauO Mecklenburg-Vorpommern geplant.

7. Auf den Grünstreifen des in VE Plan dargestellten Straßenquerschnitts sind in Abstand von höchstens 16 m eine Art Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste mindestens in der Qualität HoB 14-16 zu pflanzen.

   Planstraße A + B Winterlinde, tilia cordata
   Sommerlinde, tilia platyphyllos
   Bergahorne, Acer pseudoplatanus
   Stieleiche, Quercus robur

   Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 groß und offen zu halten.

   Die Nutzung der Zufahrtsräume für Grundstücksausfahrten und öffentliche Parkplätze ist zulässig. Die Baumscheiben, die nicht für Grundstücksausfahrten und öffentlichen Parkplätze genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern der Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

8. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen (1 Baum je 5 m Heckenlänge und Sträuchern (1 Strauch je 1 m² Qualität mindestens der zu 60-100) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Maßnahmen sind auch Obstgehölze entsprechender Größe und Menge einzusetzen.

9. Der Kinderspielplatz ist einschließlich Parkanlage ist mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen (1 Stück je 8 m² Qualität mindestens Hoh 14-16) und Sträuchern zu umschließen. Jedoch nicht größer als 5 Bäumen (1 Stück je 1 m²) qualität mindestens Str 2xv 60-100) zu umgeben und auf Dauer zu unterhalten.

10. Auf den Stellplatzflächen und der festgesetzten öffentlichen Parkfläche ist für je 5 Stellplätze mindestens ein für Verkehrsflächen geeigneter, großkroniger Baum mindestens Qualität Hoh 14-16 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens m² groß anzulegen und mit geeigneten Bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen (Empfehlung: Erdbeerpflanze).

11. Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigem, weitfugig verlegten Material herzustellen.

    Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M/V)

12. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die zu bepflanzenden Flächen sind über Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen.

13. In allen Baugebieten wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 25° bis höchstens 45° bei Satteldächern und 5° bis 10° bei Pultdächern festgesetzt. Stellhöhen sind mit Dachneigeln/Dachpfannen in roter Farbe zu decken.

14. Dachaufbauten sind zulässig:
    an der Traufe bis zu 50 cm
    an Giebel bis zu 30 cm
    Über Laubengang bis zu 1,50 m
    einschließlich Gangbreite
    Die Länge darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, mit den natürlichen Geländeverlauf angeschnittenen Punkt des Gebäudes zulässig.

15. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mit max. 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittenen Punkt des Gebäudes zulässig.

16. In allen Baufeldern ist die Firstrichtung rechtwinklig oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Hinweise :

A

Archäologischer Funde sind Funde explizit, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Archäologen zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verschluss zum Schutz und zur Erhaltung ungeschnittener Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

B

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- Abartiger Geruch
- andere Färbung
- Bohrgut, von verunreinigten Flüssigkeiten
- Asbest
- Reste alter Ablagerungen (Bauschutt, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I, S. 1410) verpflichtet.
Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

Begründung :

es soll eine Fremdenverkehrsanlage errichtet werden die der Erholung von kurzfristig, wechselnden Gästen dient. Die Ausrichtung auf die Umgebung und die Landschaft erfordert eine Anlage mit landschaftsgerechter Anbindung dieses Nutztellen sowie der Gäste bringen. Insbesondere das Kleingewerbe wird von den Besuchern profitieren.
Auch die Gebäudegestaltete werden voraussichtlich stark frequentiert.
Die Bootsanlegestelle wird eine touristische Attraktion in diesem Gebiet gestatten, mit den Teterower See bilden.

Vervielfältigungsgenehmigung (Nr.41/95)
Herausgeber Landkreis Güstrow
Kataster- und Vermessungsamt
Antrag über Vervielfältigungsgenehmigung vom 20.11.1995
erteilt vom Kataster- und Vermessungsamt am 30.11.1995
Gemarkung Teterow Flur 45 und Flur 5 Nr 3
Maßstab 1:1000 wurde auf Maßstab 1: 500 vergrößert.

Auszug aus der Flurkarte

Maßstab : 1:500
Kreis : Teterow
Gemeinde : Teterow
Gemarkung : Teterow
Flur : 45 und 5

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Bauverordnung und Landespflanung zuständige Stelle hat gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGVO beteiligt worden.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden am ..... während einer Anhörung sowie mit Schreiben vom ..... und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

3. Der Stadtvertreter hat am ....., den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:
   Montags, Mittwochs und Donnerstags von 07.00 bis 16.00 Uhr
   Dienstags von 07.00 bis 17.00 Uhr
   Freitags von 07.00 bis 14.00 Uhr
   nach § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in "Nordkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

5. Der katasteramtliche 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 1:1000 vorliegt.
   Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Teterow, ... Kataster- und Vermessungsamt

6. Der Stadtvertreter hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

7. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplane ist nach der öffentlichen Auslegung (lfdf. 4) geändert worden, daher hat der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden wiederholt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in "Nordkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am ..... von dem Stadtvertreter als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Stadtvertreters vom ..... gebilligt.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde mit Erlaß der Oberen Genehmigungsbehörde in Schwerin mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den anzugsändersten Beschluß des Stadtvertreters vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Das wird mit Verfügung der Oberen Genehmigungsbehörde in Schwerin vom ..... Az.: ..... bestätigt.

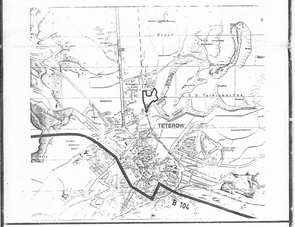
    Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

11. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am ..... im ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristpunkt und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Teterow, ... (Siegelabdruck) Dr. Dettmann Bürgermeister



TETEROW

Kreis Güstrow

Land Mecklenburg- Vorpommern

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30

2. Entwurf

Architekt : H. Schumacher
Treptower Str. 23
17153 Stavenhagen
Tel. 039954 / 21973

14.1.97