

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie 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).

Gemarkung Teterow, Flur 26



Kartengrundlage

Gemeinde:	Stadt Teterow
Gemarkung:	131763 / Teterow
Flur:	26
Maßstab:	1:2000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	Juli, 2008
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt:	Güstrow
Am:	01.08.2008
Genehmigung Nr.:	09/08
Vervielfältigungszweck:	für den B-Plan Nr. 17 A

"Gewerbegebiet Bocksbergweg"

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)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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



GRZ 0,8
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

TH 38 m über HN
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Traufhöhe (oberer Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) 38,0 m über HN

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



a
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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



DN ≤ 20°
Dachneigung der Hauptgebäude kleiner oder gleich 20° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

15. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1



+24,17
Vorhandene Geländehöhen



53 51
Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Maximale Traufhöhe in Metern über einem Bezugspunkt	Zulässige Dachneigung

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8, 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
- Für die festgesetzten maximalen Traufhöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Für die Ausnahmen dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzte Traufhöhe um höchstens 3,00 m überschreiten.

03. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

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

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume in den innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind - entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Für Büroräume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nicht nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, ist gleichfalls die nachfolgende Tabelle verbindlich.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w, res} in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
II	56 - 60	30	25
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

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

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche im Norden des Plangebietes sind, soweit noch nicht vorhanden, 6 Baumgruppen von mindestens 4 Pflanzen einer Art (insgesamt mindestens 24 Stück) aus standortgerechten und naturnahen Arten wie Stieleiche und Rotbuche in Hochstammqualität und stellenweise Feldgehölze wie Heirbuche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder und Schwarzerle anzupflanzen, um eine Auflockerung des Landschaftsbildes zu erreichen. Eine wandartige Abpflanzung ist zu vermeiden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

01. Dächer

Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist einheitlich zu gestalten ist. Die Einheitlichkeit darf nur für den Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen und für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

02. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind bis max. 2,00 m Höhe als Drahtzaun, Stabmetallzaun und/oder lebende Hecke zulässig. Im Bereich der Grundstücksauffahrten sind darüber hinaus gemauerte Pfeiler zulässig.

03. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 36 m über HN erreichen. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überagen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

III. Hinweise ohne Normcharakter

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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtoriger 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 Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 13.03.2009



Dethmann
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 A 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 04.04.09 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 § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.04.09 in Kraft getreten.

Teterow, den 06.04.2009



Dethmann
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT TETEROW KREIS GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 A



„Gewerbegebiet Bocksbergweg“

ÜBERSICHTSKARTE, M 1: 17.500



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 85 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

B 228

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.02.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung – mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow – am 15.11.2008 erfolgt.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 22.10.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/§ 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Die Stadtvertretung hat am 22.10.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2008 bis 29.12.2008 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag und Mittwoch 8.00 – 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 – 17.00 Uhr und Freitag 8.00 bis 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 15.11.2008 in der Teterower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 13.03.2009



Dethmann
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 01.08.2008 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 1:2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 31.03.2009



Landkreis Güstrow
Kataster- und Vermessungsamt
Postfach 145
18264 GÜSTROW
Tel.: 03843 7 55 63
Landkreis Güstrow

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.02.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 13.03.2009



Dethmann
Bürgermeister