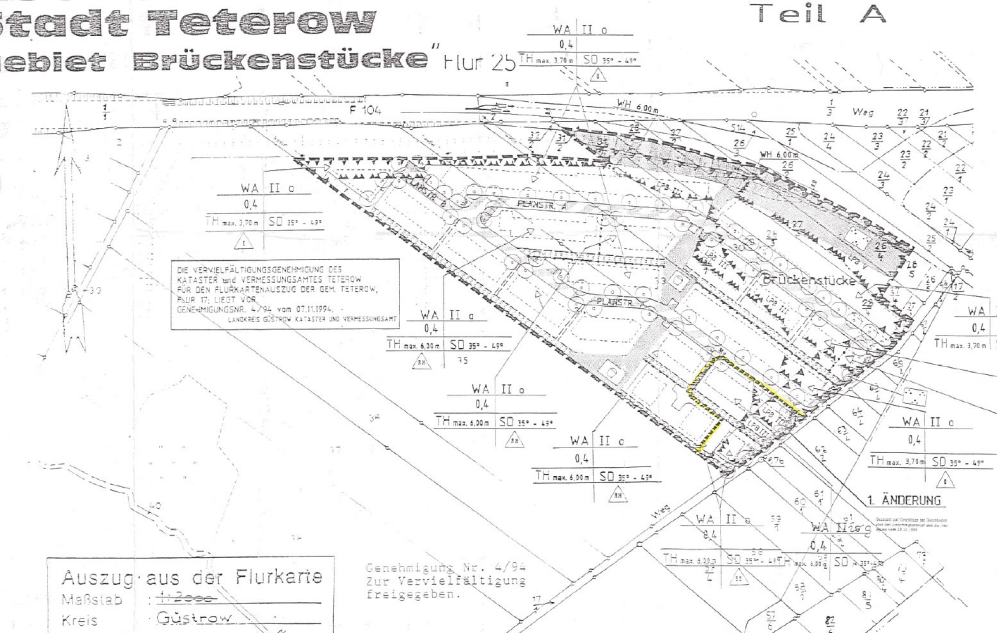
BEBAUUNGSPLAN Nr. 28
der Stadt Teterow
„Wohngebiet Brückenstücke" Flur 25

Teil A



DIE VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG DES KATASTER und VERMESSUNGSAMTES TETEROW FÜR DEN FLURKARTENAUSZUG DER GEM. TETEROW, FLUR 17, LIEGT VOR. GENEHMIGUNGSNR. 4/94 vom 07.11.1994. LANDKREIS GÜSTROW KATASTER UND VERMESSUNGSAMT

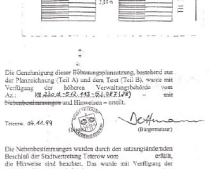
Auszug aus der Flurkarte

Maßstab	: ~~1:2000~~
Kreis	: Güstrow
Gemeinde	: Teterow
Gemarkung	: Teterow
Flur	: 17

PLANSTRASSE A SCHNITT

SCHNITT M.- 1 : 200
LÄRMSCHUTZWALL

ABWEICHENDE BAUWEISE a
GESCHLOSSENE WAND, H = 5,70m



Verfahrensvermerke für die 1. Änderung

1. Die Stadtvertretung Teterow hat am 28.08.1998 die Durchführung einer Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan beschlossen.

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

3. Die Stadtvertretung Teterow hat am 25.11.1998 den Änderungsentwurf mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

4. Der Entwurf der Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 26. November 1998 bis zum 28. Dezember 1998 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21. 11. 1998 im Amtsblatt „Teterower Rundschau" öffentlich bekanntgemacht worden.

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung Teterow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.99 von der Stadtvertretung Teterow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Teterow am 28.06.99 gebilligt.

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: 19-220.4-7-00.742-1-Bd.DT21/99 — mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Teterow, 06.04.99 (Bürgermeister)

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtvertretung Teterow erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Teterow, (Siegel) (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, 06.04.99 (Bürgermeister)

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.04.99 im Bekanntmachungsblatt für die Stadt Teterow in amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow, „Teterower Rundschau", ortsüblich bekanntgemacht worden. In der bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der verletzung von verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 06.04.99 in Kraft getreten.

Teterow, 22.11.99 (Bürgermeister)

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Wohnungsmangelgesetz vom Bundesministerium BS. in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.1993 (BGBl. I S. 1602)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990, in der jetzt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung
- Landesbauordnung - LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVOBl M-V S. 616 berr. S. 626)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 § 9 BauGB und PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
TH max. — max. Traufhöhe

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

a — sowiedende Bauweise (Kettenhäuser)
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
Reihenhäuser zulässig
E/D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD — Satteldach/Walmdach/Mansardendach
Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
Die farblich so festgelegte und durch Baugrenzen (blau) begrenzte Fläche des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Bereich verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken — Gebiet der Gemeinde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 Teterow, Flur 17 Teterow, Gemarkung Teterow

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Bolzplatz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 8 BauGB)
Einzelbaume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (gem. § 9 Nr. 1 Abs. 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Mülleimer
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des identischen Geltungsbereiches der 1. Änderung
Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen gegen den Schutz der schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB - 3,70 m
LPB - 4,00 m
LPB - 5,00 m
LPB - von 3,00 bis 5,00 m
LPB III — Lärmpegelbereich nach Bauvf DIN 4109 vom Oktober 1989 - Teil 5 - Teil 5
Flächen für bestehende Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwall - VPh 6,00 m - Wallhöhe.
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreieck
Mit Geh-, zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten (Grenze zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gemäß der Satzung der Stadtvertretung vom 28.06.1999 (Bekanntmachungsanordnung vom 21.11.1999)

Satzung der Stadt Teterow zum B-Plan Nr. 28
"Wohngebiet Brückenstücke"

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) i.V. mit § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 616, berr. S. 626) wird die Bauordnung Teterow den Bebauungsplan Nr. 28 für das W-Gebiet Brückenstücke, 2. BA, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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. 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).

Teterow, 23.06.99 (Bürgermeister)

Teil B:

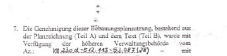
Textliche Festsetzungen

1. Art und Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänken und Gastgewerbebetrieben sowie nicht störende handwerkliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnittes, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes und der Mitte der Fahrbahn. (siehe Skizze)



2. Von der Belastung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung so einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - Bepflanzungen sind in Kombination zulässig

3.1 Bepflanzung der Verkehrsflächen

An den Verkehrsflächen sind großkronige für den Straßenbereich geeignete Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzgrube ist mit 5 m² für 1 Pflanzbaum.

Baumarten
Hainbuche / Weißdorn / Eberesche / Spitzahorn / Feldahorn / Kugelahorn / Stieleiche / Sommerlinde / Hybridlinde / Kugelbirne

Die Bäume sind vorwiegend auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Pflanzung ist durch den Bebauungsplan vorzunehmen und von Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Private Grundstücksflächen

Die Bepflanzung der Vorgärten ist standortgerecht mit heimischen Pflanzen vorzunehmen.
Unterschiedliche Pflanzmuster sollen zur Anwendung kommen. Abstand Bäumen, Sträuchern, Baum und Obstgehölzpflanzungen Anlagen siehe 2.3.2
Der durch Pflanzgebot festgesetzte Grünzug, ist mit Bäumen 2. Wuchsordnung und Hecken zu bepflanzen. Arten siehe 2.3.4
Innerhalb dieses Grünzuges ist ein Entwässerungsgraben anzulegen, der das Oberwasser der Wohnstraßen aufnimmt. Anhebe davon zulässig und das überschüssige Wasser zum Regenrückhaltebecken transportiert. Westerhin ist in diesem Bereich ein sommer undefiziärer Pfad zur Unterquerung der Grundstücksfahrten anzulegen. Dimensionierung und in der Ausführung, siehe Entwässerungsplanung beigefügt.
Die Bepflanzung sind aus heimisch einheimischen Wildarten herzustellen (Pflanzqualitätsstandard, Pflanzgrößen)

3.3 Öffentliche Grünflächen

3.3.1 Grünflächen mit Spielplatz

Die festgesetzten Grünflächen mit Spielmöglichkeiten sind durch Strauchpflanzungen als bevorzugte Möglichkeiten festgesetzt und Bäumen (2. Wuchsordnung und Obstgehölzpflanzungen Arten siehe 2.3.4
In Spielbereichen sind die mit * gekennzeichneten Arten zu verwenden

3.3.2 Öffentliche Grünfläche Bereich Lärmschutzwall

Die öffentliche Grünfläche ist mit Strauchgruppen im Pflanzabstand Abstand 1,50 m zu bepflanzen. Arten siehe 2.3.4

3.3.3 Öffentliche Grünfläche Bereich nordwestlich Kanalisationsanlage

Die öffentliche Grünfläche ist mit Baum- und Strauchgruppen im Pflanzabstand Abstand 1,50 m zu bepflanzen. Arten siehe 2.3.4

3.3.4 Pflanzliste (* für Spielbereiche geeignet)

Gemeine Berberitze	Hainbuche	Berberis vulgaris	Weißdorn
Rotblatt Kornelkirsche	Eberesche	Rotblatt Kornelkirsche	Spitzahorn
Kriechspindel	Feldahorn	Kriechspindel	Stieleiche
Pfaffenhütchen	Kugelahorn	Pfaffenhütchen	Sommerlinde
Gemeiner Schneeball	Stieleiche	Gemeiner Schneeball	Hybridlinde
Wolliger Schneeball	Sommerlinde	Wolliger Schneeball	Kugelbirne
Gemeiner Liguster	Hybridlinde	Gemeiner Liguster	Eberesche
Hundsrose	Kugelbirne	Hundsrose	Sandbirke
Weißdorn	Eberesche	Weißdorn	Stieleiche
Schwarzdorn	Sandbirke	Schwarzdorn	Sommerlinde
Gemeiner Hartriegel	Stieleiche	Gemeiner Hartriegel