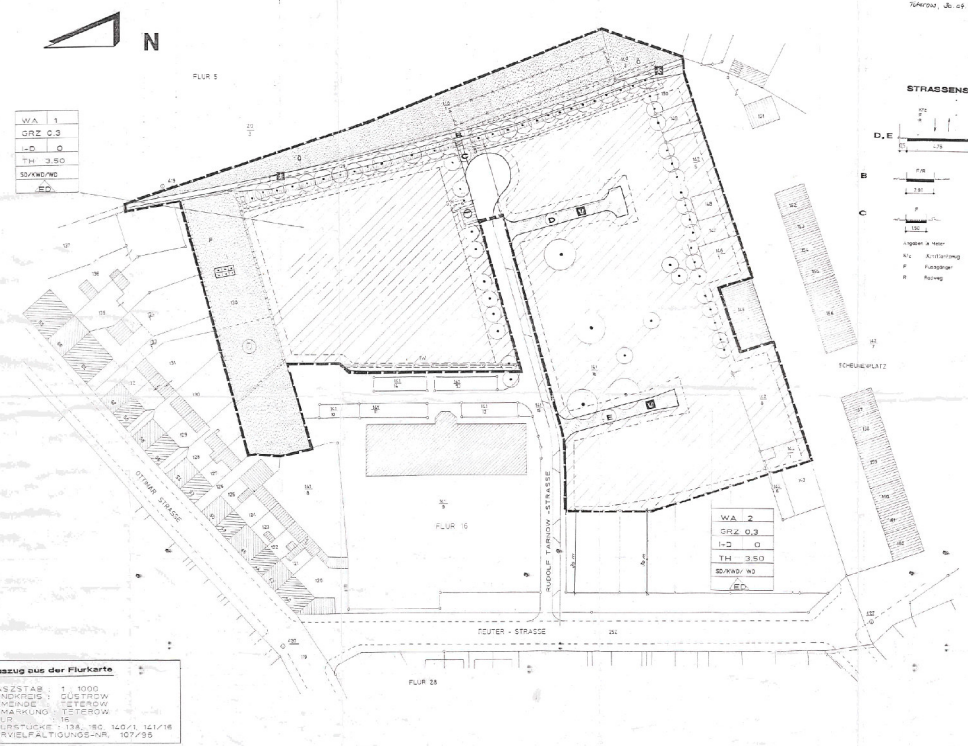
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
DER STADT TETEROW
„Wohngebiet Rudolf – Tarnow – Strasse"

Teil „A"
PLANZEICHNUNG
M 1 : 500

N



Auszug aus der Flurkarte

MASSSTAB : 1 : 1000
LANDKREIS : GÜSTROW
GEMEINDE : TETEROW
GEMARKUNG : TETEROW
FLUR : 16
FLURSTÜCKE : 138, 140/1, 141/16
VERVIELFÄLTIGUNGS-NR. 107/98

Satzung der Stadt Teterow zum B-Plan Nr. 29
"Wohngebiet Rudolf-Tarnow-Straße"

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1994 (BGBl I S. 1890), § 92 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl M-V S. 475) i.v. § 5 Abs. 5 GO, hat die Stadtvertretung Teterow den Bebauungsplan Nr. 29 für das Wohngebiet "Rudolf-Tarnow-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) sowie die Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Entlastung von Investitionen und der Ausweisung und Durchführung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Teterow, 30.09.98

Siegel

Dr. Dettmann
Bürgermeister

STRASSENSCHNITTE
M 1 : 100

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzbuches (BauGB), § 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl
I-D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Traufhöhe

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

O — Offene Bauweise
E — Einzel- Doppel- Reihenhäuser
SD — Satteldach
KWD — Krüppelwalmdach
WD — Walmdach
— Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußgänger-Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
E — Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Hecke (Bestand)
Zweckbestimmung
Parkanlagen
Öffentliche Grünfläche
P — private Grünfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze/Baugrenzlinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Grünordnungsbereich mit Zweckbestimmung Wasser - Versorgung des benachbarten Bereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bestimmte Bodenfläche (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Firstrichtung
vorh. Bebauung
künftig fortfallende Bebauung

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Eingemessene Grenzpunkte (Katasterpunkte, Schnittpunkte Flurgrenze und Flurstücksgrenze, Grenzpunkte Flurstücke (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Teil B:
Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 1 Abs. 5 BauNVO Grundsätzlich zulässigen Arten von Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Höhen sind die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen von der Mitte der Fahrbahn (siehe Plan).

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

2.1 **Bepflanzung der Verkehrsflächen**
An den Verkehrsflächen sind dauerhaft für den Straßenbereich geeignete Laubbäume in Abstand von fünf bis 10 m zu pflanzen (siehe Pflanzliste Pkt. 2.4).
Die Pflanzenbeete (D und E) sind mit Bodenmulch zu versehen. Die Pflanzen müssen mindestens mittelgroß werden, mit Ballen. Pflanzung mindestens jeweils zwei Pflanzen hintereinander in Abstand von 60 cm zu einander.
Pflanzen Gemäß Pflanzliste
Die Begrünung der Garagendächer ist mit standortgerechten heimischen Pflanzen vorzunehmen.
Sonstige Garagenwände sind mit rankenbepflanzten Hecken zu begrünen (Pflanzliste Pkt. 2.4).
Gesetzliche Grünflächen. Bei der Anlage der Parkanlagen
die gesetzlichen Gebäuden in am ursprünglichen gemäßen Wasser und Versorgungsanlagen zu kaschieren. Dazu sind Sträucher und Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste Pkt. 2.4). Es ist zu verwenden:
Ausgewählte Sträucher und Gehölzgruppen beziehungsweise 4 - 5 Bäumen der Pflanzliste, zu neuen.

2.4 **Pflanzliste**
Folgende Baumarten sind zu verwenden:
- für Straßenbäume:

Prunus avium/cerasus	Vogelkirsche
Crataegus laevigata	Apfelblüte
Prunus cerasifera pissardii	Kirschpflaume

- für Obstbäume beziehungsweise Kaltenbäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris/Malus'	Holzapfel
Acer platanoides	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus monogyna	Hagedorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schlehe

- Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Fünfmännerkraut
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	gemeine Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose (Pfefferrose)

Für die Ausführung von Hecken und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

Einzelsträucher und Heckenpflanzen: 1 Lebensjahr, 1 verpflanzt, 60/100 - 100

Sträucher: 2 verpflanzt, 100/150 - 150

Die Pflanzungen sind mit den Gemeinden zu vereinbaren. Bei Ausfall von Pflanzungen ist für Ersatz zu sorgen. Die Pflanzungen sind in der Zeit vom 1. November bis 30. April zu vollziehen.

2.5 **Schutz und Pflege von Grünanlagen**
Die an Gemeinden zu übergebenden Grünanlagen, Abstandsgrün, geschlossene Bepflanzung sowie Ersatzpflanzungen sind nach der Fertigstellung der Anlage der Gemeinden zu übergeben. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

3. **Örtliche Bauvorschriften**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nach zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sollen pflanzenähnlich Sträucher oder Heckenpflanzen die Höhe der Einfriedungen einnehmen.

3.2 ~~Für Garagen sowie Garagenhofeinfahrten sind mindestens zwei Meter breite Sichtdreiecke zu den Verkehrsflächen hin zu sichern. Innerhalb dieser Sichtdreiecke ist eine Bebauung oder Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m nicht zulässig.~~
Gestrichen aufgrund der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wohngebiet Rudolf-Tarnow-Straße" vom 16.03.1999
Für die Parkplätze in Vorgärten (siehe Plan) sind mindestens zwei Meter breite Sichtdreiecke zu den Verkehrsflächen hin zu sichern.

3.3 In allen Baugebieten sind für die Hauptdachflächen Gebäude eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Zwischen abweichende und Mansardendächer sind zulässig. Nur für eingeschossige Gebäude sind Flachdächer zulässig.
~~Für Garagen und Garagenhofeinfahrten sind mindestens zwei Meter breite Sichtdreiecke zu den Verkehrsflächen hin zu sichern. Innerhalb dieser Sichtdreiecke ist eine Bebauung oder Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m nicht zulässig.~~
Gestrichen aufgrund der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wohngebiet Rudolf-Tarnow-Straße" vom 16.03.1999

3.4 Garagen, Carports und Garagenvorbauten, Nebenanlagen müssen mindestens zwei Meter hinter den Gebäuden oder Gebäudeteilen, die zur Straße gerichtet sind, stehen.

3.5 Dachdeckung und -Farbung: ziegel Ziegel, Dachpappe, Pfannen, Farbe: rot, rotbraun, ziegelrot.

3.6 Die zulässige Gebäudehöhe ist bis zu 10,50 m ist in dem Bebauungsplan gem. Punkt 1.2 festlegt.

3.7 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m (siehe Bebauungsplan gem. Punkt 1.2).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund des Gesetzes zum Aufbau Brandenburg und der Stadtverfassung vom 05.07.94 hat die Stadtvertretung Teterow in ihrer Sitzung am 30.03.97 durch Beschluß den Aufstellung der Stadt Teterow "Teterow, Bebauungsplan Nr. 29" beschlossen.

Teterow, 30.3.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

2. Die Öffentliche Bekanntmachung und Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bewirkt worden.

Teterow, 30.3.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Teterow, 30.3.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 05.05.97 das Entwurfsexemplar mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Teterow, 05.5.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist mit der Zeit vom 05.6.97 bis zum 05.7.97 öffentlich ausgelegt. Zeitort: montags, dienstags und donnerstags von 08.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 08.00 bis 17.00 Uhr
freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis gem. Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 05.5.97 im Amtsblatt der Stadt Teterow "Teterower Heimatzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, 30.3.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

6. Die Landesamt für Bodenordnung und Landgewinnung hat mit Schreiben vom 07.7.97 Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die geäußerten Bedenken wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Teterow, 30.3.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, 05.05.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

8. Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung, Zeit: 05.6.97 bis 05.7.97 mit der Begründung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Dieses wurde mit Schreiben vom 05.5.98 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 05.5.98 im Amtsblatt der Stadt Teterow "Teterower Heimatzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.98 geprüft.

Teterow, 05.05.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

10. Die Gleichheit des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Schreiben vom 05.05.98 bestätigt.

Teterow, 05.05.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

11. Die Satzung der Stadt Teterow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, 05.05.98 — Dr. Dettmann, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Stadt Teterow wurde mit Verfügung vom 14.05.98 (Az. 610-5-0-0-0