BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "AM REITPLATZ"

SATZUNG DER STADT TETEROW

PLANZEICHNUNG TEIL A

Regelquerschnitt Mischverkehrsfläche

Die Planung wurde auf der Grundlage einer Vermessung vom Vermessungsbüro Dipl.- Ing.(FH) Steffen Möbius, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Bahnhofstraße 34 in Malchin erstellt. Datum 10.04.2000

ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl.I. S 58, am 22.01.1991

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   z.B. WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
   z.B. 0,20 Grundflächenzahl
   z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22,23BauNVO)**
   o offene Bauweise
   Baugrenze
   Hauptfirstrichtung
4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
   Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
   MV Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
   P öffentliche Parkfläche
5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 11)**
   Anpflanzen:
   Bäume
6. **Sonstige Planzeichen**
   mit Geh-, Fahrweg und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5)
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   Grenze der Lärmpegelbereiche LPB II, III und IV siehe Textliche Festsetzung Nr. 6
7. **Planzeichen ohne Normcharakter**
   Sichtdreieck
   Parzellierungsvorschlag

nachrichtliche Übernahme

41/1 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
17.28 Höhenangaben

Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleiten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. 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 (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet.Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO M-V

1. Garagen (§12 BauNVO)
Garagen sind nur im ersten Vollgeschoß zulässig.

2. Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)
Die für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
Die im Bereich von Kreuzungspunkten markierten Sichtdreiecke sind ab 0,70m Höhe über der Fahrbahnkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Traufhöhen:
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
In alle Teilfläche ist die Traufhöhe für die Hauptgebäude mit maximal 4,5m über Oberkante der das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straße zulässig.
Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt eine maximale Traufhöhe von 3,0m.

5. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im WA 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Teterow GmbH und des Zweckverbandes Wasser- Abwasser Mecklenburgische Schweiz zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1. Für die mit dem Planzeichen LPB III gekennzeichneten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereich entsprechend nachfolgender Tabelle zu realisieren.
Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.
2.Terrassen und Balkone sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches nur nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
61 - 65	35	30

Festsetzungen gemäß § 86 BauO M-V

7. Dachneigungen / Dachformen
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von 40° bis 50° zulässig.

8. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind maximal auf 40% der Trauflänge eines Gebäudes zulässig

9. Dacheindeckung
Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in roten bis braunen Farbtönen.

10. Nebengebäude und Garagen
Alle Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung der Dachneigung und des Bedachungsmaterials identisch zum Hauptgebäude zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Holzbauten, z.B. Carports.
Nebengebäude, Garagen und Carports müssen in Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straße hinter die Bauflucht der Hauptgebäude treten.

Grünordnerische Festsetzungen

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der neuen Straße sind als Bäume Tilia cordata `Rancho´ (Winterlinde) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Die Pflanzqualität muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Standorte sind gemäß § 31 (1) BauGB in begründeten Fällen (Grundstückszufahrten, Leitungstrassen etc.) ausnahmsweise um bis zu 3,0 m verschiebbar.

Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 4 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu sichern ist.

Die Anlage der Grün- und Pflanzflächen ist bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten zu vollenden.

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

Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von jeweils 5 m sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,50 m Breite am Gebäude einzurichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Eröffnungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 02.02.00 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Teterower Heimatzeitung" am 19.02.00 erfolgt.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger
Die Stadt Teterow hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Teterower Heimatzeitung" unterrichtet und in der Zeit vom 23.09.00 bis .... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. für die Dauer 1 Monats
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

3. Beteiligung der TÖB
Die Stadt Teterow hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 08.11.00 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluss
Die Stadtvertretung Teterows hat am 28.09.00 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 21.10.00 erfolgt.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

5. Offenlegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.00 bis 04.12.00 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Anregung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.10.00 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Teterower Heimatzeitung"
ortsüblich bekanntgemacht worden.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

6. Plangrundlage
Der katastermäßige Bestand am 07.04.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte.
Teterow, den ....
Kataster- und Vermessungsamt

7. Abwägung
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 18.04.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.04.01 von der Stadtvertetung Teterow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom 18.04.01 gebilligt.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

9. Aufhebung der Satzung über den B-Plan "Am Reitplatz"
Der Beschluss Nr. 221-32/01 vom 19.12.2001 wurde wegen eines Abwägungsmangels am 29.08.2002 durch die Stadtvertretung Teterow aufgehoben.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

10. Ergänzende Abwägung
Am 29.08.2002 wurde der Beschluss über die ergänzende Abwägung zu Belangen des Lärmschutzes für das allgemeine Wohngebiet "Am Reitplatz" gefasst.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

11. Satzungsändernder Beschluss (Beitrittsbeschluss)
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.08.2002 von der Stadtvertetung Teterow nach der ergänzenden Abwägung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom 29.08.2002 gebilligt.
Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister

12. Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... , AZ : ....- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Teterow, den ....
Bürgermeister

13. Nebenbestimmungen
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung Teterow vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... , AZ : .... bestätigt.
Teterow, den ....
Bürgermeister

14. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Teterow, den 20.08.2003
Dettmann
Bürgermeister

15. Bekanntmachung
Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 34 ~~Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 16.08.2003 in der "Teterower ~~Heimat~~Zeitung" 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist ~~am~~.................... in Kraft getreten mit Ablauf des 16.08.2003.
Teterow, den 20.08.2003
Dettmann
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 gültig ab dem 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990

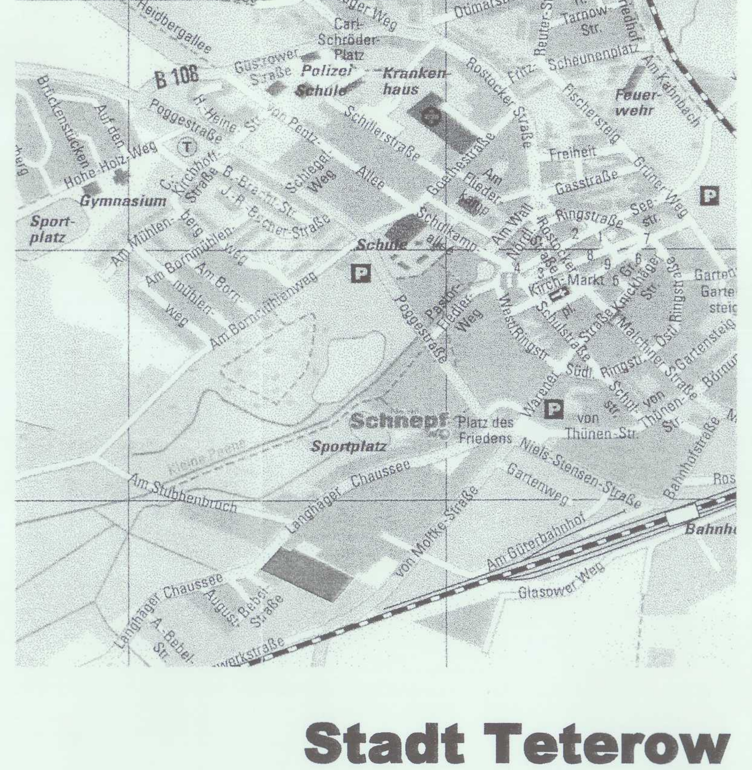
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung

SATZUNGSBESCHLUSS

Satzung der Stadt Teterow über den Bebauungsplan Nr. 36 "Am Reitplatz"

"Aufgrund des § 10 BauGB vom 27.08.1997 gültig ab 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V GVOBl. M-V 1998 S. 468, 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 29.08.02 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Am Reitplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

Teterow, den 19.12.02
Dettmann
Bürgermeister



Stadt Teterow
Bebauungsplan Nr. 36
"Am Reitplatz"

architekturo
anke horn
Steinstrasse 19, 17139 Malchin
Tel. 03994/222587, Fax. /632495

Maßstab 1:500, Datum: 29.08.2002

B 260