

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1:500

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).

Gemarkung Teterow, Flur 37

MI 1b a/g zul.
GRZ 0,6 15°- 45°

MI 1c a/g zul.
GRZ 0,6 15°- 45°

MI 1a a/g zul.
GRZ 0,6 15°- 45°

MI 2 a
GRZ 0,6 **FH**
30,0 m
über HN
TH
26,0 m
über HN

Kartengrundlage
Gemarkung: Teterow
Flur: 37
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): Dezember 2001
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katastramt:
Am: 10.12.2001
Genehmigung Nr.: 33/01
Vervielfältigungszweck: für den B-Plan Nr. 40 "Postviertel"



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

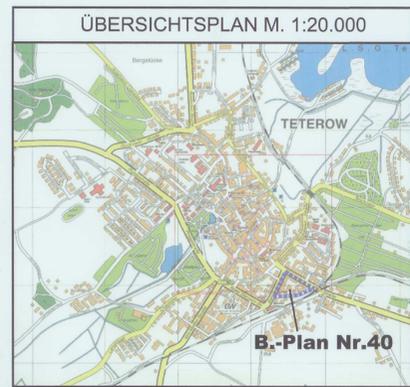
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I) FESTSETZUNGEN:		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
MI	MISCHGEBIET	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 19 BauNVO
II-III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS	
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
TH 26,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE TRAUFGÖHE (TH), Z.B. 26,0 METER ÜBER HN	
FH 30,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSHÖHE (FH), Z.B. 30,0 METER ÜBER HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 4 BauNVO
---	BAULINIE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
---	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
15°-45°	DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
VERKEHRSLÄCHEN		
---	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
---	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
ZWECKBESTIMMUNG:		
---	ELEKTRIZITÄT	
---	SENDEANLAGE	
GRÜNFLÄCHEN		
---	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
ZWECKBESTIMMUNG:		
---	PARKANLAGE	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
---	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ		
D	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
---	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
---	GRENZE DER LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) III UND IV	
II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
---	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
---	FLURSTÜCKSGRENZE	
---	KÖNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
17,2	HÖHENPUNKT	
---	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS HAUPTGEBÄUDE	
---	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS NEBENGEBAUDE	
---	GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES	

TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
(BauGB, BauNVO, LBauO M-V)
- 01. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- a) Die nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsgesichtspunkten Lärm, Staub, Geruch, Erschütterung nicht wesentlich stören.
- b) Innerhalb der Mischgebiete sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen;
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m². Ausgenommen von der Flächenbegrenzung ist der Verkauf von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² innerhalb des Mischgebietes 2 zugelassen werden, wenn sie einen Einzelhandelsbetrieb von mehr als 200 m² innerhalb des Mischgebietes 2 ersetzen und die gleiche Art der Nutzung - Lebensmitteldiscounter - beibehalten wird.
- c) Innerhalb des Mischgebietes 1 sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ferner unzulässig:
- Tanzpaläste, Diskotheken, Spielhallen,
 - Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, es sei denn, sie weisen auf Einrichtungen innerhalb des Mischgebietes 2 hin.
- 02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2, § 16 BauNVO)
- a) Innerhalb des Mischgebietes 1 ist für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) die gesamte Grundstücksfläche maßgeblich.
- b) Von den Höhenbeschränkungen innerhalb des Mischgebietes 2 sind Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
- c) Für die Grundstücke innerhalb des MI 1, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung übersteigen, gelten bei Umbaumaßnahmen die derzeit vorhandenen Ausnutzungskennziffern als Obergrenze. Bei Fortfall baulicher Anlagen gelten für Neubauten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Festsetzungen.
- 03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- a) Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a) innerhalb des Mischgebietes 1 sind Einzelhäuser mit Abstand nur an einer Seite (halboffene Bauweise) zulässig.
- b) Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a) innerhalb des Mischgebietes 2 ist eine Länge der Baukörper von über 50 m in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- c) Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von Baugrenzen und ein Vor- und Zurücktreten um bis zu 0,6 m von Baulinien ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (zum Beispiel Erker, Treppenhäuser etc.) oder Vordächer bedingt ist.
- 04. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Entlang öffentlicher Straßen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.
- 05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren. Dabei darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w, res} in dB |
|------------------|--------------------------------------|---|
| III | 61-65 | 35 |
| IV | 66-70 | 40 |
- 06. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- a) Auf den festgesetzten Baumstandorten ist je ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- b) Der Bewuchs auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind Gehölze dem Bestand entsprechend anzupflanzen.
- B. Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)
- 01. Dachflächen**
- Innerhalb des Mischgebietes 1 sind Dächer der Hauptgebäude nur in der Farbgebung rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Innerhalb des Mischgebietes 2 sind begrünzte Dächer - unabhängig von ihrer Dachneigung - zulässig.
- 02. Solaranlagen**
- Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.
- C. Hinweise**
01. 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 Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
02. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) getroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbestitzer 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 Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen.
03. Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Teterow über die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbesatzung) vom 21.09.1997 zu beachten.

STADT TETEROW BEBAUUNGSPLAN NR. 40

FÜR DAS MISCHGEBIET "POSTVIERTEL"



AUSGEARBEITET VON:
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
GWBPLAN
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK
Tel: 04107 88 19 07 - Fax: 04107 88 19 08
www.gwbplan.de, e-mail: gwbplan@tiscali.de

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 86 der Landesverordnung M-V (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 25.05.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke: **B 256**

01. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel", erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.01.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow erlassen am 23.02.2002 erfolgt.
02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.04.2002 durchgeführt worden.
04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 27.05.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
06. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2004 bis zum 29.07.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.08.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow/Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Teterow, den 27.05.2005
07. Als Kartogrundlage diente die Flurkarte der Stadt Teterow, Gemarkung Teterow, Flur 37, mit Stand vom Dezember 2001. Der kartografische Bestand am 19.06.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Güstrow, den 11.08.2005
08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
09. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2004 bis 23.12.2004 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.11.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow/Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2005 von der Stadtvertretung mit der Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.05.2005 genehmigt. Teterow, den 27.05.2005
12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt. Teterow, den 27.05.2005
13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Mischgebiet "Postviertel" durch die Stadtvertretung und 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 25.05.2005 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Teterow/Heimatzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfehrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.05.2005 in Kraft getreten. Teterow, den 27.05.2005