

# 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 16



**Kartengrundlage**  
 Gemeinde: Teterow  
 Gemarkung: Teterow  
 Flur: 16  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): Mai 2005  
 Planunterlagen: Lage- und Höhenplan  
 Verfasser: ObM Sperlich, Rostock

5961800  
 0061000

### Straßenquerschnitte, M. 1 : 100



# ZEICHNERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERORDNUNG 1990 - PlanzV 90  
 PLANZEICHNEN, ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

## I. FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Grundfläche (GR) mit Flächenangabe z.B. 200 m²



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. ein Vollgeschoss



Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z.B. Firsthöhe: FH 23,5 m über HN

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



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



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



Sattel-, Wal-, Krüppelwalmdach mit Dachziegelung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauNVO M-V)

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)



Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)



Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)



Verkehrsbefreier Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauNVO)

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)



Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)



Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

- Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodenkamtschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)



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



Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



vorhandene bauliche Anlagen



Sichtdreieck



Höhenpunkte über HN



Böschung

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 02. Nebenanlagen, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig.

### 03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 04. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauNVO)

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- Für die Strauchpflanzung sind standortgerechte und einheimische Gehölze in drei Reihen bei einem Abstand der Reihen und in der Reihe von 1,00 m, Mindestpflanzgröße 0,60-1,00 m, vorzuziehen. In 10 bis 15 m Abstand sind insgesamt 15 einheimische und standortgerechte Bäume, Stammumfang 14-16 cm, als Oberhälter zu pflanzen. (Vorschlagsliste siehe Begründung)
- Die Strauchpflanzungen sind zu den Baugrenzdickten hin in 1 m Abstand mit einem mindestens 1 m hohen Zaun bis zum Abschluss der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu sichern.
- An der Schächthofstraße sind 15 Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen: Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche).

### 05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

a) Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudesiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
II	56-60	30	25
III	61-65	35	30

b) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der Schächthofstraße zugewandten und seitlichen Fronten innerhalb des Lärmpegelbereiches III schalldämmte Lüftungen vorzuziehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gesichert werden kann. Der Nachweis ist im Rahmen des Baunutzungs- bzw. der Baugrenze zu erbringen.

c) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III nur auf der der Schächthofstraße abgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von Wintergärten ist hiervon nicht berührt.

### 06. Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedigungen bis max. 70 cm über Fahrbahniveau.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauNVO, § 86 BauNVO M-V)

### 01. Sockelhöhen

Die Höhe zwischen Oberkante Terrain und Oberkante Kellerdecke bzw. Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) wird mit maximal 0,60 m über Oberkante Terrain festgesetzt.

### 02. Drempe

Drempe dürfen eine konstruktive Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

### 03. Dachflächen

Als Dachbedeckung für die Hauptgebäude sind nur unglasierte Ton- und Betonschale in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Gründächer sind, mit Ausnahme der an der Schächthofstraße gelegenen 1. Bauweise, unabhängig von ihrer Dachneigung zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist an den Giebelseiten eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.

### 04. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassensystems sind. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind unzulässig.

### 05. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzläufe sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Blickdichte Einfriedigungen wie Feldsteine und Mauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Zufahrtbereich dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Die Höhenbeschränkung im Bereich des festgesetzten Sichtdreieckes ist zu beachten.

## C. Hinweise

01. Innerhalb des Baugebietes befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DtschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DtschG M-V; GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Genehmigung ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

02. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DtschG 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. Eine Bergung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willgard, 19069 Lübbitz, zu erhalten.

03. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bebauungsreste des Untergrundes wie abtätiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abgräben (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.06.1994 (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.

04. Ca. 500 m nordöstlich des Baugebietes befindet sich das Betriebsgelände der Futtermittel- und Getreidehandelsfirma mit Maschinen (FLUGEMA) Gerätschaften, insbesondere in der Erntezeit durch die Getreideertragsanlagen, können nicht ausgeschlossen werden.

# STADT TETEROW

## BEBAUUNGSPLANES NR. 46

### "WOHNGEBIET WENDENRING"



**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 des Bougesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1320), sowie nach § 65 der Landesverordnung M-V (LbuO M-V) vom 27.04.1998 (GS M-V/Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 26.10.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Verfahrensvermerke:**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.05.2005.
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow am 25.05.2005 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 25.06.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2005 bis zum 02.09.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.07.2005 in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den 29.11.2005  
  
 Bürgermeister

07. Der katastrermäßige Bestand am 05.08.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1:000 vorliegt. Regressansprüche können nicht eingeleitet werden.

**Landkreis Güstrow**  
 Der Landkreis Güstrow hat am 28.11.2005  
 Katster- und Vermessungsamt

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

09. Der Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.2005 von der Stadtvertretung die Sitzung (§ 10 BauNVO) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.10.2005 beglitt.

Teterow, den 09.11.2005  
  
 Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Teterow, den 09.11.2005  
  
 Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 46 "Wohngebiet Wendenring" 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 12.11.2005 in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauNVO) § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauNVO hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.11.2005 in Kraft getreten.

Teterow, den 09.11.2005  
  
 Bürgermeister