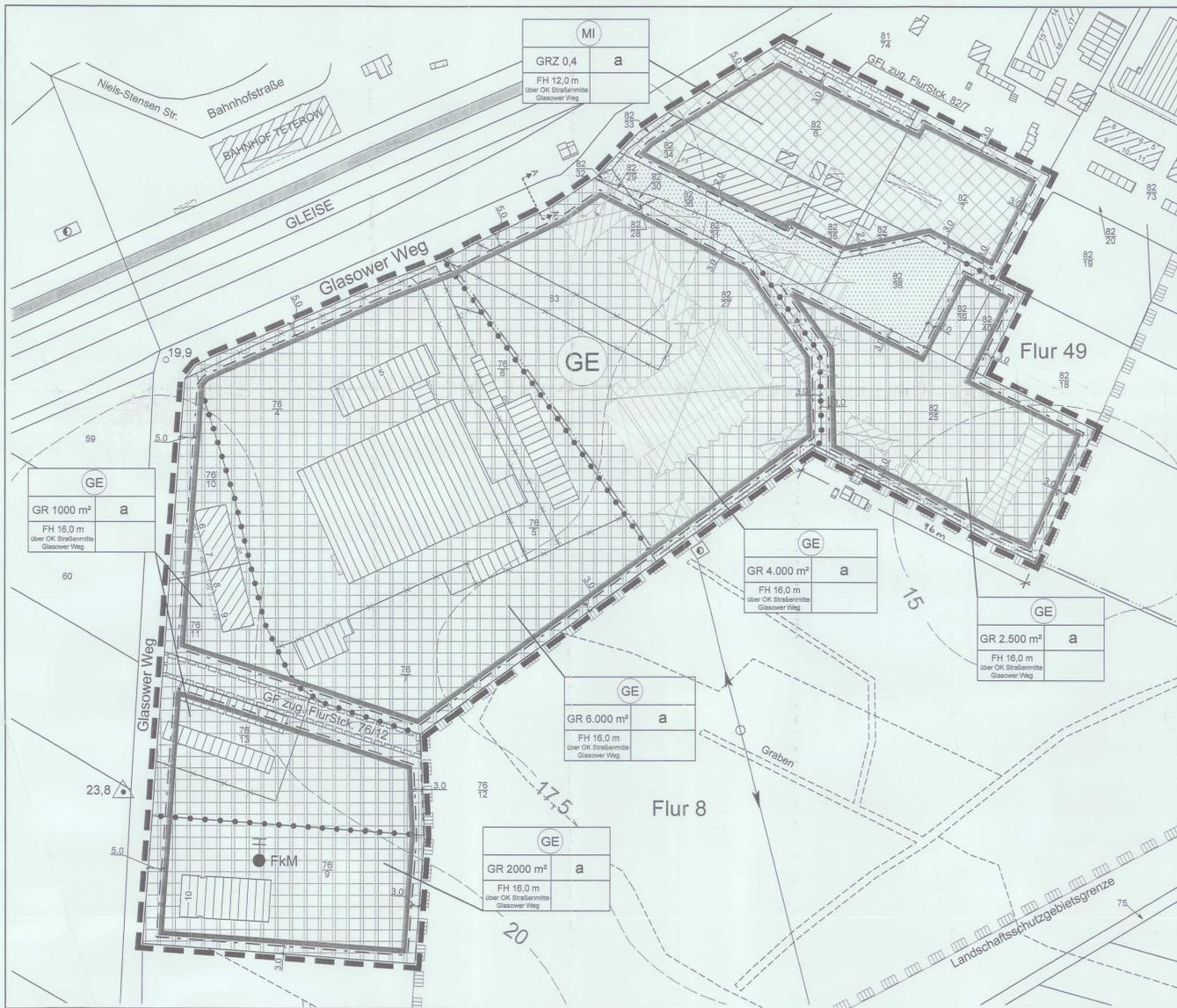


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

Gemarkung Teterow, Flur 8

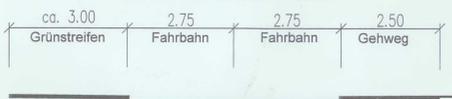


Kartengrundlage

Gemeinde: Stadt Teterow
 Gemarkung: Teterow
 Flur: 8 und 49
 Maßstab: 1:2.000
 Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 05.05.2008
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt: Güstrow
 Am: 05.05.2008
 Genehmigung Nr.: 07/2008
 Vervielfältigungszweck: für den B-Plan Nr. 52 "Glasower Weg"

STRASSENQUERSCHNITT: GLASOWER WEG

SCHNITT A - A M 1 : 75



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

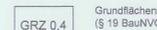


Mischgebiete (§ 9 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

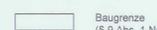


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe FH 12,0 m bzw. 16,0 m über Straßenniveau Glasower Weg

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



Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



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

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen



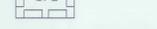
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

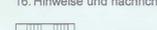


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

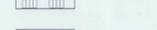


Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Landschutzschutzgebietsgrenze



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



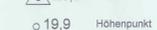
Stromleitungen unterirdisch



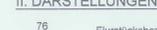
Trafostation



Furkmast (FkM)



Höhensichtlinien



23,8 Trigonometrischer Höhenpunkt



19,9 Höhenpunkt



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



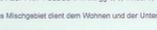
Künftig entfallende Flurstücksgrenze



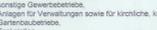
Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6, 5, 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Mischgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schenk- und Speiseanstalten
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

Innenhalb des Mischgebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsverwes
- Vergnügungsgaststätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Innenhalb des Mischgebietes sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind

Innenhalb des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsgaststätten

Innenhalb des Gewerbegebietes sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante Straßenniveaus des Glasower Weges in Höhe des jeweiligen Grundstücks.

b) Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

c) Für die festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagerbetriebe des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Für die Ausnahmen dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschreiten.

d) Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

03. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume in den innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind, ebenso wie für die innerhalb des Mischgebietes zulässigen Wohnungen, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Für Räume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nicht nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, ist zusätzlich die nachstehende Tabelle verbindlich. Für den dauerhaften Aufenthalt in der Nacht dienenden Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind, sofern keine zentrale Belüftung erfolgt, Fenster und Balkontüren mit schalldämmenden Lüftungsvorrichtungen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs erfüllen.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mitglieder der Außenbauteile in dB(A)	Erforderliches result. Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w, res} in dB(A)
II	50-60	25
III	61-65	30
IV	66-70	35

Im Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der oben genannten Festsetzung Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.

05. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Entlang des Glasower Weges ist je angelegter 12 m Grundstücksbreite, soweit nicht bereits vorhanden, ein großwüchsiges, standortgerechtes und heimisches Laubbäumchen mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Für Baum- ist eine weiterrückliegende Baumschneibe von mindestens 6 m² vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 90 BauNVO)

01. Dächer

Die schrägen Dachflächen der Hauptgebäude sind einheitlich zu gestalten. Die Einheitsheit darf nur für den Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.

02. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind bis max. 2,00 m Höhe als Drahtzaun, Stabmattenzaun und/oder lebende Hecke zulässig. Im Bereich der Grundstücksfahrten sind darüber hinaus gemauerte Pfeiler zulässig.

03. Werbeanlagen

Fremdwerbungsanlagen dürfen nur im Bereich der Grundstücks- und -ausfahrten errichtet werden und eine max. Höhe von 8 m über Fahrbahnhöhe Glasower Weg erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten. Reflektierende Werbeanlagen sind solche mit wechsellichtem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Darüber hinaus ist Werbung an zur gemeinschaftlichen Nutzung aufgestellten Werbeanlagen zulässig.

04. Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassaden sind je angefangene 7 m Kletterpflanzen einschließlich erforderlicher Kletterhilfen zu setzen.

III. Hinweise ohne Normcharakter

1. Für Baudenkmale, die bei Erarbeiten 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 Entfemen eines Materials oder Beibehalten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfändung erfolgt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes wie abnormer Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse aller Art (Haar-, gewöhnliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Anzeigepflichtiger zur ordnungsgemäßen Eintragung des Bestehens des Bodenschutzes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.06.1984 (BGBl. S. 2706) zu erklären. Die Anzeigepflicht ist durch § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. S. 2465) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Anlagen sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Gemäß § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, anzuzeigen.

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2008 bis 31.07.2008 während folgender Zeiten: Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 16.00 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 17.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegt.

Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.06.2008 in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - ortsüblich bekannt gemacht.

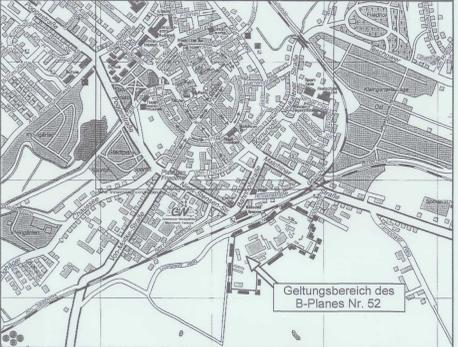
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.06.2008 benachrichtigt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 52 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 22.05.2008

SATZUNG DER STADT TETEROW KREIS GÜSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „Gewerbegebiet Glasower Weg“

ÜBERSICHTSKARTE, M. 1 : 12.500



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
 Assessor Jur. Uwe Czierlinski
 Am Alten Markt 9 A, 24819 Bornhöved
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
 E-Mail: bauleitplan@bat.com
8 250

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBAu M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 08.03.2008 erfolgt.

02. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 23.01.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Die Stadtvertretung hat am 23.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2008 bis 18.04.2008 während folgender Zeiten: Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 16.00 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 17.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.03.2008 in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 22.05.2008

Teterow, den 22.05.2008