

# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132).

## Gemarkung Teterow, Flur 14



GR 200	FH 8,5 m über Straßenmitte August Bebel Str. 16
o	I

**Kartengrundlage**

Gemeinde:	Teterow
Gemarkung:	Teterow
Flur:	14
Maßstab:	1 : 2.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr):	Januar 2005
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch Katasteramt:	Güstrow
Am:	21.01.2005
Genehmigung Nr.:	07 / 05
Vervielfältigungszweck:	für den VBP Nr. 45

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>I) FESTSETZUNGEN:</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	WOHNGRUNDSTÜCK	§ 4 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GR 200 m²	GRUNDFLÄCHE (GR) MIT MAXIMALER FLÄCHENANGABE	§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTMASS	
FH 8,5 m	HÖHE BAULICHER ANLAGE IN METER ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT MAXIMALE FIRSHÖHE (FH) 8,5 METER	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	EINFABRTBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
B	ZWECKBESTIMMUNG: BRACHE	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	GRENZE DER LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) III, IV UND V	
	FLURGRENZE	
<b>II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:</b>		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS HAUPTGEBÄUDE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ALS NEBENGEBÄUDE	
	ZUFABRT	
<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>		
Grundfläche	Firshöhe in Meter über Straßenmitte August Bebel Str. 16	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	

# TEXT (TEIL B)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

### 01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf dem festgesetzten Wohngrundstück sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Nebenanlagen,
- Garagen oder Carports.

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

Die zur Bahnstrecke orientierten Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf-, Aufenthalts- und Büroräumen sind, soweit sie im Lärmpegelbereich III gelegen sind, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren.

Tabelle:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf <sub>R</sub> w, res in dB(A)	
		Wohnräume	Büroräume
III	61-65	35	30

### 03. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen zu realisieren:

- 286 m² Gehölzpflanzung „Am Sägewerk“ in ca. 26 m Länge und 11 m Breite, aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen, in zehn Reihen, bei einem Abstand der Reihen und in der Reihe von 1,0 m, Mindestpflanzgröße Sträucher/Heister 80-100/150-175 cm. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat drei Jahre zu betragen.

Pflanzenauswahlliste:

Sträucher/Heister 70 %	Corylus avellana	- Haselnuss
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundrose
	Sambucus nigra	- Holunder
	Salix l. S.	- Weiden
Bäume 30 %	Acer campestre	- Feldahorn
	Malus communis	- Wildapfel
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

### 04. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

- 78 m² Brachesaum in 3 m Breite vor dem Gehölzstreifen; Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ein- bis max. zweimalige Mahd/Jahr einschl. Abfuhr; Verzicht auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

### III. Hinweise

Für die festgesetzte Zufahrt ist eine Versiegelung nur in Form von 2 Fahrspuren à 60 cm Breite zulässig.

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 Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willgrad, 19069 Lübstorf, zu erhalten.

# VERFAHRENSVERMERKE

01. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das „Wohngrundstück Am Sägewerk“ erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow am 26.03.2005 erfolgt.

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

03. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen, weil sich die Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, so dass Äußerungen zu der Planung nicht zu erwarten waren.

04. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist mit Schreiben vom 31.01.2005 durchgeführt worden.

05. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2005 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das „Wohngrundstück Am Sägewerk“ und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

06. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 für das „Wohngrundstück Am Sägewerk“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 07.07.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.05.2005 in der Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den 27.08.2005



*Detmann*  
Bürgermeister

07. Als Katastergrundlage diente die Flurkarte der Stadt Teterow, Gemarkung Teterow, Flur 14, mit Stand vom 01/2005. Der katastermäßige Bestand am 21.12.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 19.9.2005



*A. J. J. C.*  
Landkreis Güstrow  
Kataster- und Vermessungsamt

08. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, den 07.09.2005



*Detmann*  
Bürgermeister

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das „Wohngrundstück Am Sägewerk“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den 07.09.2005



*Detmann*  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE TETEROW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "Wohngrundstück Am Sägewerk"



AUSGEARBEITET VON:

**Architekturbüro Günther Maaß** von-Thünen-Straße 4, 17166 Teterow  
Tel.: (03996) 18 18 80 Fax: (03996) 18 18 81  
e-mail: architekt.maaß@t-online.de

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches 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. 1369), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 25.08.2005 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für das „Wohngrundstück Am Sägewerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für das „Wohngrundstück Am Sägewerk“ 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 15.10.2005 in Teterower Zeitung mit Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow ortsüblich bekannt gemacht 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, § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.10.2005 in Kraft getreten.

Teterow, den 17.10.2005



*Detmann*  
Bürgermeister

B 252