

# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Teterow



<b>GE 1</b>	a / o GRZ 0,8
GH = max. 25 m über Bezugshöhe	

<b>GE1.1</b>	a / o GRZ 0,8
GH = max. 8 m über Bezugshöhe	

<b>GEe2</b>	a / o GRZ 0,8
GH = max. 12 m über Bezugshöhe	

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- GE 1** Gewerbegebiete mit Nummerierung des Teilgebietes (§ 9 BauNVO)
- GEe2** Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nummerierung des Teilgebietes (§ 8 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- GH** Höhenlinie gem. DHHN 2016 als Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- GH 25 m** Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe, die (Höhenlinie) Gebäudehöhe z.B. GH 25 m über Bezugshöhe

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

- O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Bauzonen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Strassenverkehrsfläche**

##### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Feuerlöschbehälter** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch**

##### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Zweckbestimmung:** Kennzeichnung der Maßnahmenflächen: Zaunweiche / Neuantrieb / Graumauer / Neuantrieb / Graumauer / Feldpflanzung / Umgebung Regenrückhaltebecken / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und § 9 Abs. 6 BauGB
- Hecke** / **Feldgehölz**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB

##### 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** (§ 8 Abs. 1 S. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Hier: Zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Teterow
- Mi Leitungsrechten zu belastenden Flächen** mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Hier: Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Teterow

#### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Schutzbereich nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3** (Schutzbereich sind von der Bebauung freizuhalten)
- Anbauverbotszone nach FStBG gem. § 9 Abs. 1**

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksbezeichnung** / **Flurstücksgröße** / **Vorhandene bauliche Anlagen** / **Vorhandene Böschung** / **Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen**

#### IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	GRZ
maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugshöhe	

## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

- a) Es werden Gewerbegebiete in den Teilgebieten GE 1, GE 1.1 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Teilgebiet GEe 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- b) Im Teilgebiet GE 1 sind allgemein zulässig:
  - nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- c) Im Teilgebiet GE 1.1 sind allgemein zulässig:
  - nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- d) Im Teilgebiet GEe 2 sind allgemein zulässig:
  - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- e) In allen Teilgebieten sind ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zulässige Wohnungen im Planbereich müssen für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sein.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie den im Plangebiet angesiedelten Betrieben und/oder deren Mitarbeitern im dienen.
- f) Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO:
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m².
- g) Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO:
  - Vergnügungssstätten.

#### 02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)

- a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Die maximal zulässige GRZ in allen Teilgebieten beträgt 0,8.
- b) Höhe baulicher Anlagen GH (§ 16 BauNVO) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt festgesetzt:
  - GE 1 max. 25 m über Bezugshöhe, GE 1.1 max. 8 m über Bezugshöhe, GEe 2 max. 12 m über Bezugshöhe.

Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung Teil A gem. § 18 (1) BauNVO festgesetzten Höhenlinien gem. Deutschem Hauptkennnetz DHHN 2016. Es gilt die einem Bauvorhaben jeweils nächstliegende Bezugshöhe. Liegen mehrere Höhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Übersandung, gilt die höchste Höhenlinie als Bezugshöhe.

#### 03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

In allen Teilgebieten ist sowohl die offene Bauweise (o) als auch die abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude zulässig mit einer Länge über 50 m unter Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsverschriften zwischen Gebäuden und gegenüber Grundstücksgrenzen.

#### 04. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB, § 1 Abs. 4, § 14 BauNVO)

- a) Dem Nutzungszweck der Gewerbegebiete dienende Versorgungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken kann auch als Feuerlöschbehälter genutzt und baulich ausgebaut werden.

#### 05. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

- Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ist wie folgt festgesetzt:
  - GE 1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 5 m bis - 10 m zulässig.
  - GE 1.1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 5 m zulässig.
  - GEe 2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 2 m zulässig.

Ausschlaggebende Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung jeweils nächstliegende Bezugshöhe. Liegen mehrere Bezugshöhen innerhalb einer vorgesehenen Aufschüttung, gilt die höchste Bezugshöhe. Liegen mehrere Bezugshöhen innerhalb einer vorgesehenen Abgrabung, gilt die tiefste Bezugshöhe. Veränderungen der Geländehöhe innerhalb der Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB sind nicht zulässig. Veränderungen innerhalb der Anbauverbotsfläche zur B 108 sind nur in dem gem. § 9 FStBG zulässigen Umfang zulässig.

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

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Vegetation. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen mit den Kennzeichnungen M 2 - M 5 dienen außerdem als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Sie sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 25. Februar 2020 anzulegen und zu pflegen.

- b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahren, Eingänge etc.) ausreichende Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

#### 07. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'A' sind dreiteilig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'B' sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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

- 01. **Fassaden** Glänzende Fassadenmaterialien mit einem Reflektometerwert > 60 gemäß DIN EN 13300 sind nicht zulässig.

## SATZUNG DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2

für das Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See' und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5 und eines Freiflächen-Photovoltaikparks



Ausgearbeitet vom Assessor jur. Uwe Cziflerinski  
Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von Teterow am 18.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.12.2018. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am ..... und durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.02.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 20.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten: Montag, Dienstag, Mittwoch von 8.00 - 18.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 - 17.00 Uhr und freitags von 8.00 - 14.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am ..... durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Teterow, den .....  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Güstrow, den .....  
Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.  
Teterow, den .....  
Bürgermeister