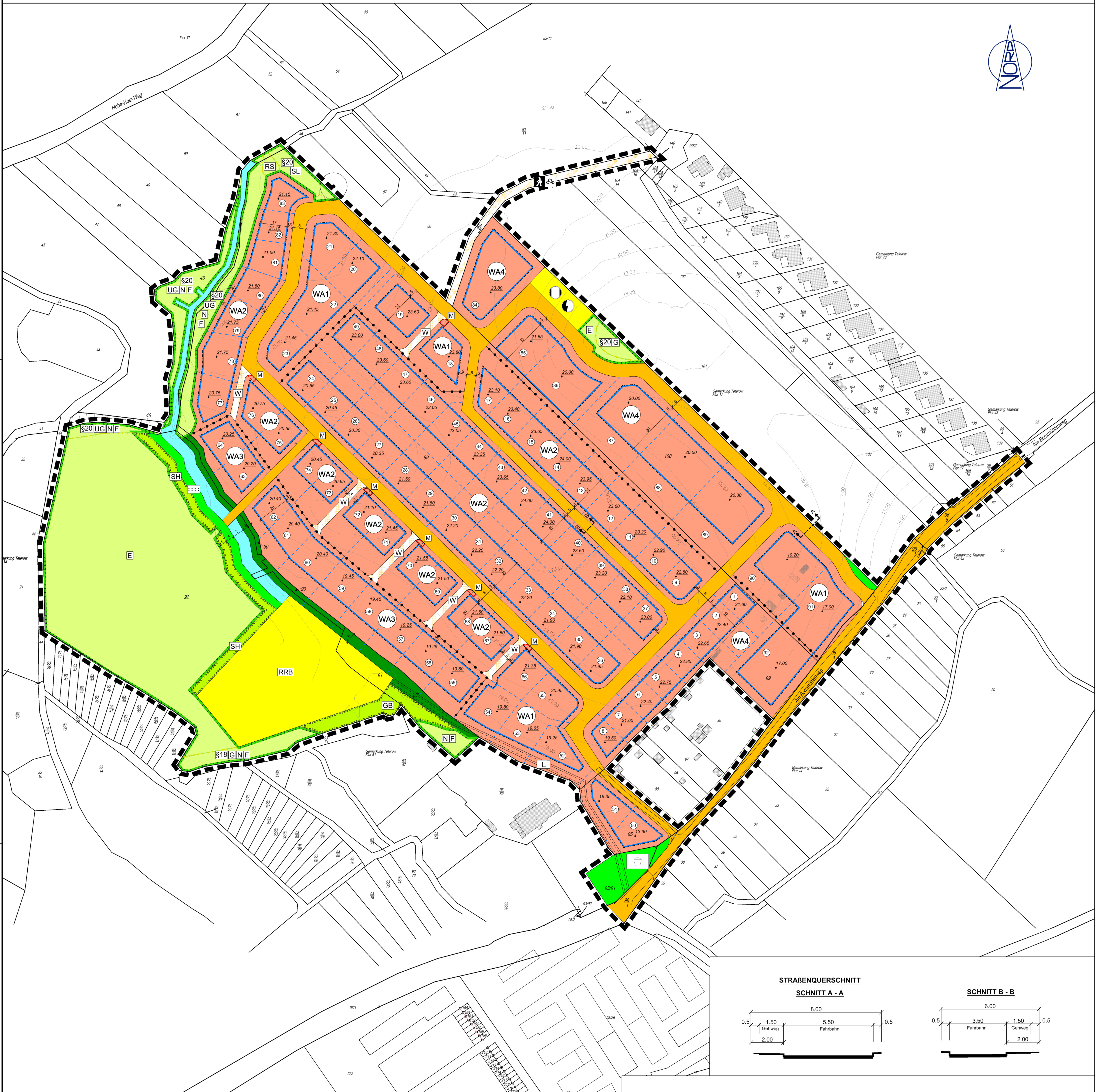
PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1.000

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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Teterow, Flur 17



WA1	
III	O
FH 15,00 m	GRZ 0,4
/	/

WA2	
II	O
FH 10,50 m	GRZ 0,3
DN ≥ 18°	ED

WA3	
I	O
FH 9,00 m	GRZ 0,3
DN ≥ 18°	ED

WA4	
II	O
FH 13,50 m	GRZ 0,4
/	/

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Vermessungsbüro Weinert, Stand: Januar 2021, geprüft Juli 2022
Gemeinde: Teterow
Gemarkung: Teterow
Flur: 17
Maßstab: 1:1.000
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 (m ü. NHN)
Koordinatensystem der digitalen Ausgabe: ETRS89

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
	I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
FH 9,0 m über Höhenbezugspunkt	Höhe baulicher Anlagen in Meter über Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z. B. FH 9,0 m über Höhenbezugspunkt
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
W	Wohnweg
	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: Elektrizität
	Fernwärme
RRB	Regenrückhaltebecken
	9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
	Pflegebegleitstreifen für Graben
	Private Grünfläche
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Wasserflächen, hier: Graben
	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zweckbestimmung:
§18	Geschütztes Biotop gem. § 18 NatSchAG
§20	Geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG
UG	Ufergehölze
N	Nistkästen
F	Fledermauskästen
E	Extensivierung
G	Gehölze
RS	Ruderale Staudenflur
SL	Schilf-Landröhricht
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) Zweckbestimmung:
GB	Gebüsche
SH	Strauchhecke
	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
	15. Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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)
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
M	Stellort für die Müllgefäße (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
21.70	Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)
DN ≥ 18°	Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 18° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
89	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
23.00	Höhenschichtlinien: Angabe über NHN
1	Nummerierung der Grundstücke
	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachneigung	Hausform

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

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

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) dienen vorwiegend dem Wohnen.

a) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und § 13 BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

b) Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO, wenn diese sich dem Dauerwohnen unterordnen. Zwingende Voraussetzung für Ferienwohnungen ist die überwiegende Dauerwohnnutzung in den jeweiligen Gebäuden. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

c) Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

a) Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

b) Die privaten Erschließungswege für die Grundstücke 49 und 53 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

c) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

03. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Bei einer von der Planzeichnung abweichenden Parzellierung gilt der dem Bauvorhaben nächst gelegene Höhenbezugspunkt.

b) Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.

04. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden zulässig.

05. Mindestgrößen der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA 3 beträgt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhaushälften 250 m².

06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 3 sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

07. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

a) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG)

a) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Anlage von Kunstrasen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

c) Die Maßnahmenflächen "UGNF§20" im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes dienen dem Schutz des angrenzenden Gewässers sowie dem Erhalt der dort vorhandenen Ufergehölze (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Zugleich dienen sie als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 18. November 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

d) Die Maßnahmenfläche "GNF§18" im Südwesten des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze (gem. § 18 NatSchAG geschützt) und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 18. November 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

d) Die Maßnahmenfläche "NF" im Süden des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Fläche und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 18. November 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

e) Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

f) Die Maßnahmenfläche "EG§20" im Osten des Plangebietes dient dem Schutz des dort vorhandenen Solls sowie zum Erhalt der dortigen Gehölzstruktur (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Der Randbereich ist extensiv zu pflegen.

g) Das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes ist naturnah zu gestalten und gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 8.2, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

h) Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

09. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und der Stadt Teterow. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

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

a) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Im WA 1 und WA 4 ist darüber hinaus auf jedem Baugrundstück zusätzlich noch ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster (Vorgartenbereich) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind gem. den. Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig gem. den. Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

c) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist gem. den. Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- Fortsetzung Text (Teil B) -

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

01. Dächer
Die Dachneigung im WA 2 und WA 3 muss mindestens 18 Grad betragen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

02. Außenwände
Die Außenwände der Hauptgebäude sind wahlweise mit rotem, rotbraunem oder anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder alternativ mit weißem, grauem oder anthrazitfarbenem Putz anzulegen. Für fassadengliedernde Elemente und Giebeldreiecke sind auch andere Materialien zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

03. Doppel-/ Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

04. Nebenanlagen, Garagen, Carports
Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Im Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DschG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Eine archäologische Voruntersuchung hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erfolgen.

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.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um keine Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu begehen, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages (AFB) von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 2021 auf den Seiten 26 ff. genannten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Ersatznistenstätten für Haussperling, Gartenrotschwanz und Feldsperling; Anbringung von Fledermaus-Großraum-Flachkästen und Fledermaus-Universalhöhlen sowie die Schaffung von insgesamt 2 ha Ersatzlebensraum für die Feldlerche) sind entsprechend den Vorgaben des AFB´s durchzuführen.

04. Baumschutz
Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

05. Schutz des Ober- und Unterbodens
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist, sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann, fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

06. Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

07. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. Schutz der Umgebung
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

09. Stellplätze, Garagen
Hinsichtlich der Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze oder Garagen gilt die Satzung der Stadt Teterow über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen (Stellplatzsatzung) vom 21. Juni 2007.

10. Naturschutzfachlicher Ausgleich
Teile der erforderlichen 144.069 Kompensationsflächenäquivalente werden durch die Anlage von freiwachsenden Gebüschen und Hecken sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den zukünftigen Baugrundstücken, die Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes und durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest (88.782) wird extern in der Gemeinde Thürkow auf dem Flurstück 31, der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf durch die Umwandlung von Acker in Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung erbracht. Die Fläche ist gem. der Maßnahme 2.35 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018“ anzulegen und zu bewirtschaften. Da die Fläche auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dient, ist es erforderlich, dass hinsichtlich der Ölsaaten noch der Zusatz "(außer Raps)" ergänzt wird. Die Fläche ist gem. den Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, S.26/27 zu bewirtschaften.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNF§18 und NF) und außerhalb des Plangebietes sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH geschlossen wird, gesichert.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

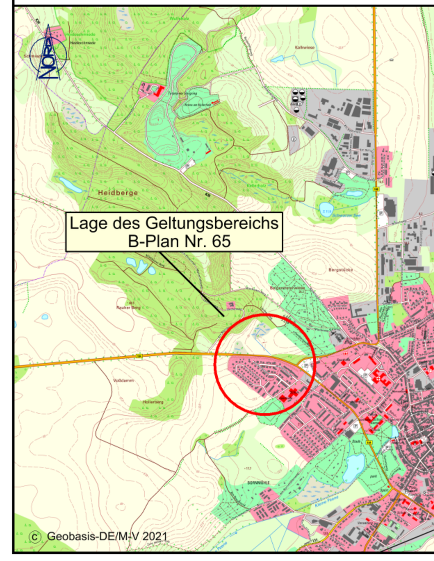
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Teterow übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Teterow, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG

SATZUNG
DER
STADT TETEROW
LANDKREIS ROSTOCK
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 65
'MÜHLENBLICK'

für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

ÜBERSICHTSKARTE



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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.07.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 25.01.2021 und durch Bereitstellung im Internet am 25.01.2021 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.07.2021 durchgeführt.

03. 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 08.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Stadtvertretung hat am 29.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2021 bis 28.01.2022 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 17.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.12.2021 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 09.12.2021 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.teterow.de“ ins Internet eingestellt.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 30. November 2021 — L.S. Siegel — gez. Andreas Lange, Bürgermeister

07. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Demmin, den 28. Juli 2022 — L.S. Siegel — gez. H. Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2022 bis 03.06.2022 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 17.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.04.2022 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 19.04.2022 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.teterow.de“ ins Internet eingestellt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.07.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 15. Juli 2022 — L.S. Siegel — gez. Andreas Lange, Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 15. Juli 2022 — L.S. Siegel — gez. Andreas Lange, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 65 durch die Stadtvertretung, die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.08.2022 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des 29.08.2022 in Kraft getreten.

Teterow, den 30. August 2022 — L.S. Siegel — gez. Andreas Lange, Bürgermeister