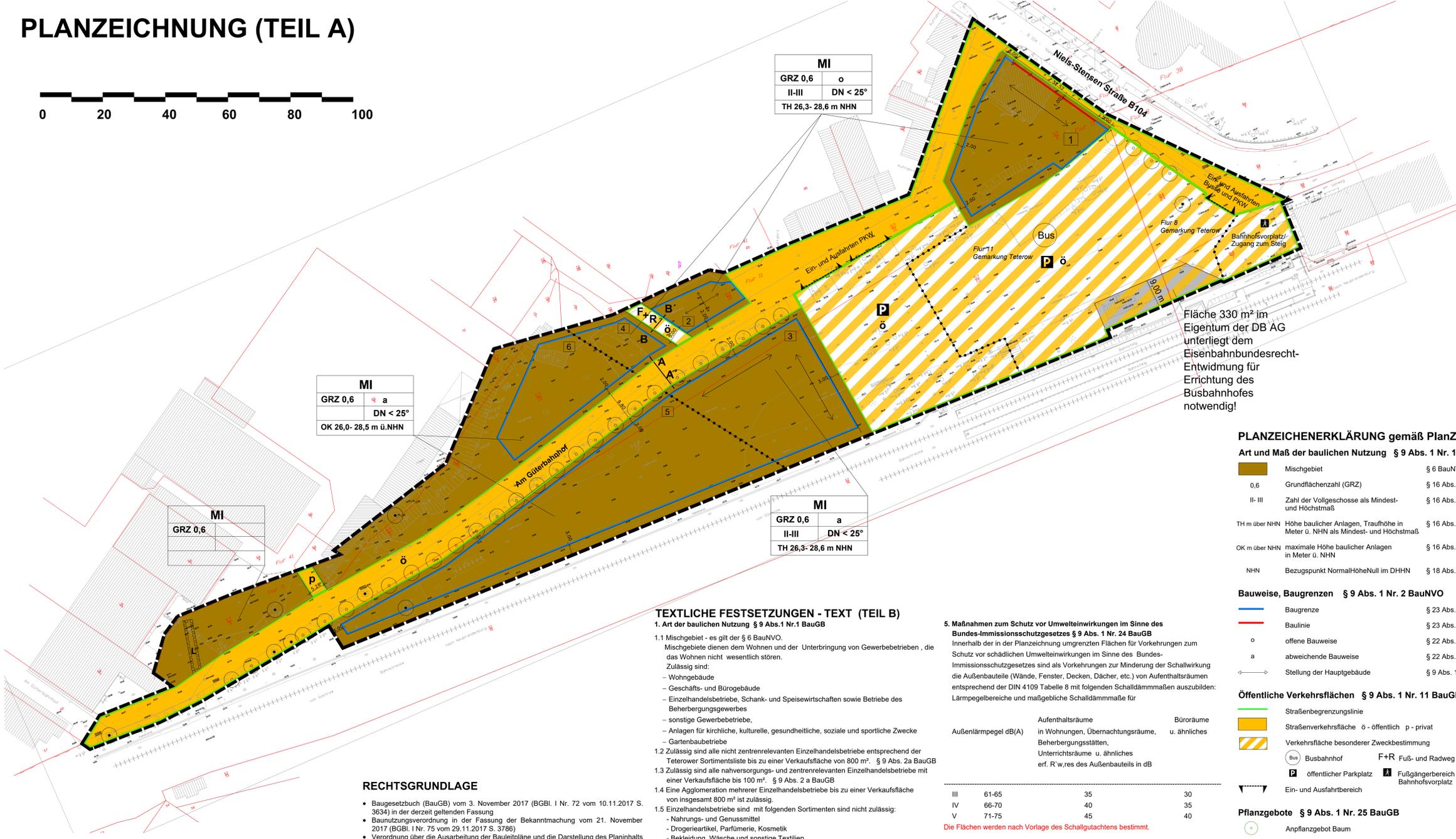


STADT TETEROW Landkreis Rostock BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "GÜTERBAHNHOF"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am xx.xx.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Güterbahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



MI	
GRZ 0,6	o
II-III	DN < 25°
TH 26,3-28,6 m NHH	

MI	
GRZ 0,6	a
DN < 25°	
OK 26,0-28,5 m ü.NHN	

MI	
GRZ 0,6	a
II-III	DN < 25°
TH 26,3-28,6 m NHH	

MI	
GRZ 0,6	

Fläche 330 m² im Eigentum der DB AG unterliegt dem Eisenbahnbesonderecht-Entwidmung für Errichtung des Busbahnhofes notwendig!

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet	§ 6 BauNVO	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH m über NHN	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe in Meter ü. NHN als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OK m über NHN	maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
NHN	Bezugspunkt NormalhöheNull im DHHN	§ 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Stellung der Hauptgebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie	
Strassenverkehrsfläche ö - öffentlich p - privat	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Busbahnhof	F+R Fuß- und Radweg
öffentlicher Parkplatz	Fußgängerbereich / Bahnhofsvorplatz
Ein- und Ausfahrtbereich	

Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzgebot Baum	
--------------------	--

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zur § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Überleitung und Unterhaltung des verrohrten Grabens zugunsten des Rechtsträgers der Leitung	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Flächen unter Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes	

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand	
Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummer	
Geländehöhen	19,45
Bemaßung	1:12,50
Baufeld mit Nummer	1

Nutzungsschablonen

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEXT (TEIL B)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Mischgebiet - es gilt der § 6 BauNVO.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- 1.2 Zulässig sind alle nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Teterower Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². § 9 Abs. 2a BauGB
- 1.3 Zulässig sind alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 100 m². § 9 Abs. 2a BauGB
- 1.4 Eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² ist zulässig.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden Sortimenten sind nicht zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Glas und Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik § 5 BauNVO
- 1.6 Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Vergünstigungsstätten und Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 BauNVO**
ist das Höhenystem NHN im DHHN 2016.
- 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von größer 50 m zulässig.
3.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m von Baugrenzen und bis zu 0,80 m von Baulinien ist zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente z.B. Erker, Treppenhäuser oder Vordächer bedingt ist.
3.3 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der dazugehörigen Baulinie / Baugrenze nicht zulässig.
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 4.1 Entlang der Straße Am Güterbahnhof sind auf den dafür vorgesehenen Standorten 25 hochstämmige Laubbäume "Winterlinde-Tilia Cordata" mit Ballen 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.
4.2 Entlang der Straße Am Güterbahnhof sind 10 Obstbäume, Stammumfang 20 cm umzusetzen. Die Standorte sind noch zu bestimmen.
4.3 Innerhalb des Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof/Parkplatz sind auf den dafür vorgesehenen Standorten 4 hochstämmige Laubbäume "Stadtbirne-Pyrus calleryana", mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 5. Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schallwirkung die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer, etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen auszubilden:
Lärmpegelbereiche und maßgebliche Schalldämmmaße für
- | | |
|---|--------------|
| Aufenthaltsräume | Büroräume |
| in Wohnungen, Übernachtungsräume, u. ähnliches | u. ähnliches |
| Behälterbetriebsstätten, Unterrichts- u. ähnliche | |
| erf. R'w,res des Außenbauteils in dB | |
- | | | | |
|-----|-------|----|----|
| III | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 40 | 35 |
| V | 71-75 | 45 | 40 |
- Die Flächen werden nach Vorlage des Schallgutachtens bestimmt.

6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- 6.1 Dächer
Es sind nur Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen bis 25° zulässig.
6.2 Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen die örtlichen Vorschriften 6.1 verstößt.

7. Bedingte Nutzung § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- 7.1 Die festgesetzte Nutzung im Bereich der noch gewidmeten Bahnflächen wird am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) in der derzeit geltenden Fassung

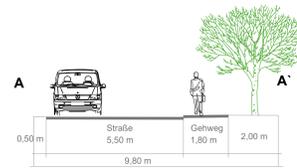
HINWEISE

1. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
2. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mittleres Mecklenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rostock abzustimmen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
4. Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Die Rodung von Gehölzen ist ebenso ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
5. Zum Schutz der Zaunedeckung ist die Baufeldfreimachung der unbefestigten Flächen ausschließlich während der Winterruhe (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Die Untere Naturschutzbehörde ist über den genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und mit einzubeziehen.

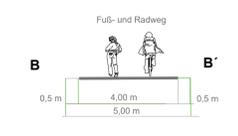
KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan M 1: 1000, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Steffen Möbius, Bahnhofstraße 34, PSF 1253, 17132 Malchin
Tel.: (03994) 633363, Fax.: (03994) 632418
vom 05.12.2019, Lagesystem ETRS 89/ UTM 33, Höhenystem: DHHN 2016

Schnitt Straße Am Güterbahnhof

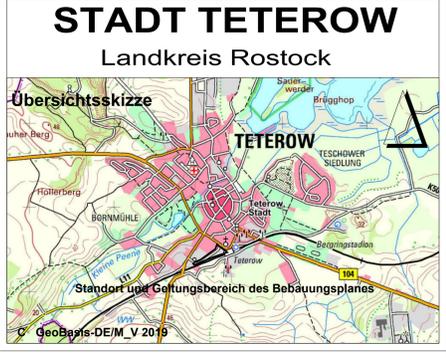


Schnitt Verlängerung Tischlereiweg



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 25.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - am xx.xx.2020 und durch Bereitstellung im Internet am xx.xx.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am xx.xx.2020 durchgeführt. Sie erfolgte durch Vorstellung der Planungsabsichten in der Teterower Zeitung am xx.xx.2020 und auf der Homepage der Stadt Teterow am xx.xx.2020.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) am xx.xx.2020 beteiligt worden.
- 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 xx.xx.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am xx.xx.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom xx.xx.2020 bis zum xx.xx.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Antragssteller während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Navibargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am xx.xx.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) den örtlichen Bauvorschriften, am xx.xx.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 37 durch die Stadtvertretung, die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.2020 ortsüblich in der Teterower Zeitung und auf der Homepage der Stadt 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 Erlösens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V in der derzeit gültigen Fassung ist hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des xx.xx.2020 in Kraft getreten.



Projekt: Stadt Teterow
Bebauungsplan Nr. 37 "Güterbahnhof"
B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Auftraggeber: B. D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Wilhelm-Külz-Straße 75, 14532 Stahnsdorf als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Teterow

Planungsstand: Vorentwurf

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplanner ingenieure
August-Milch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0399) 581020 Fax: (0399) 581215
e-mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing.: M. Klohs
Phase: Vorentwurf
Datum: März 2020
Maßstab: 1:500