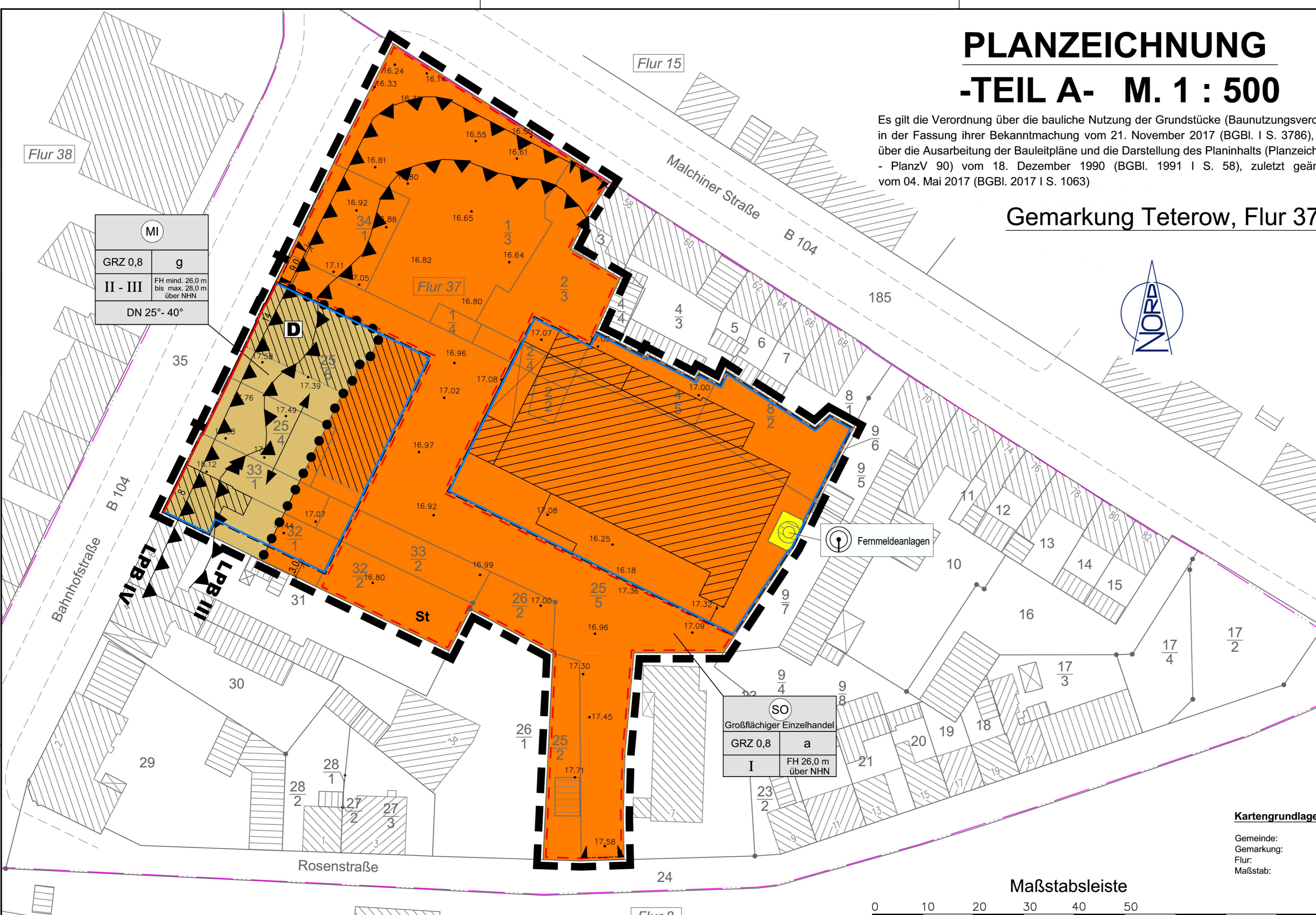


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Teterow, Flur 37



MI	
GRZ 0,8	g
II - III	FH mind. 26,0 m bis max. 26,0 m über NHN
DN 25° - 40°	

SO	
GRZ 0,8	a
I	FH 26,0 m über NHN

Kartengrundlage
Gemeinde: Teterow
Gemarkung: Teterow
Flur: 37
Maßstab: 1 : 500
OBV: H. Weinert

ZEICHENERKLÄRUNG

- ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -
- PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - FH 26,0 m über NHN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe FH 26,0 m über NHN (Normalhöhenmaß)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 86 LBauO M-V)

ZEICHENERKLÄRUNG

- ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -
- PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE**
- Hauptfluchtlinie (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Fernmeldeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - D Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 DSchG)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

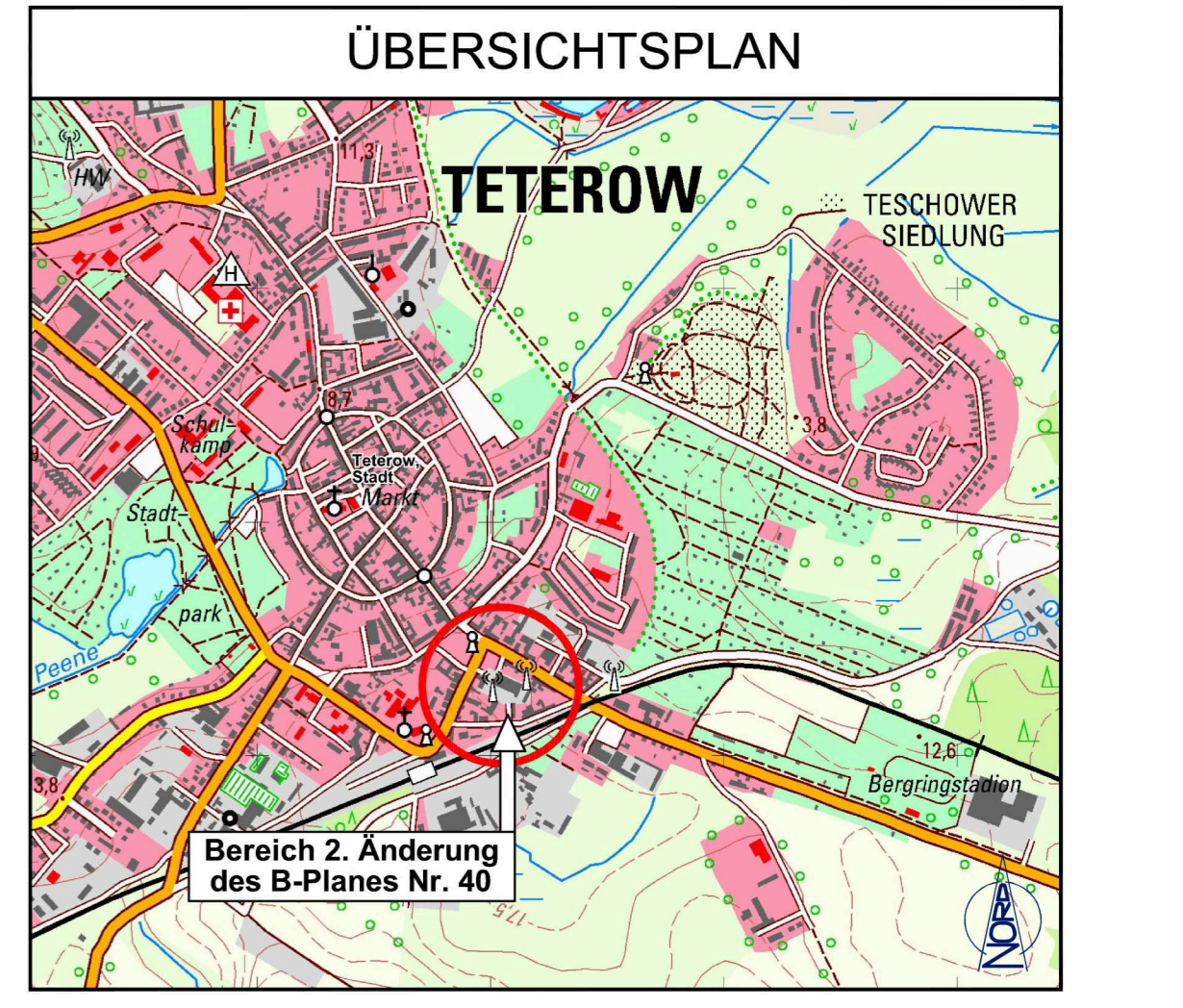
- ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -
- PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE**
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Höhenpunkte
 - Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude
 - Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude
- III. NUTZUNGSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse | Freizeiteinrichtung |
| Zulässige Dachneigung | |

TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- 01. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 6, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- a) Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig:
- 1 Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.270 m² incl. Bäcker,
 - 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 590 m²,
 - Anlagen der Fernmeldechnik,
 - Elektrotronikstellen.
- Der Anteil des branchenüblichen Begleitortimentes im Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt darf jeweils max. 20 % der Verkaufsfläche einnehmen.

- b) Das festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 02. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- a) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
- 03. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- a) In der im Mischgebiet festgesetzten geschlossenen Bauweise (g) sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- b) Bei der im Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise (a) ist eine Länge der Baukörper von mehr als 50 m zulässig bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandstiefen.
- 04. Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)
- 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.
- 05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- a) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten der 1. Baureihe im Abschnitt 'Bahnhofstraße' schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- b) Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, festgesetzt (siehe Planzeichnung). Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w, ges} in dB(A) | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|----------|
| | | Wohnräume | Bürräume |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 06. Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf der Stellplatzanlage sind insgesamt mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Empfehlung: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- B. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)
- 01. Dachflächen**
Innerhalb des Mischgebietes sind Dächer der Hauptgebäude nur als gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° in der Farbgebung rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
- 02. Werbeanlagen**
Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen die auf dem Grundstück anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
- C. Hinweise**
- 01. Bodendenkmale**
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 Bauauftrags 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale 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 Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.
- 03. Werbeanlagen**
Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Teterow über die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbesatzung) vom 25. Juni 1997 zu beachten.
- 04. Passiver Lärmschutz**
Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, kann im Bauamt der Stadt Teterow, Dachgeschoss, Marktplatz 1, 17166 Teterow, zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.
- 10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.**
- Teterow, den
.....
Bürgermeister
- Teterow, den
.....
Bürgermeister
- Teterow, den
.....
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "POSTVIERTEL"



Büro für Bauleitplanung
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplanung-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.09.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung am 18.12.2017 erfolgt.
 - Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 29.11.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
 - Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
 - Die Stadtvertretung hat am 23.05.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 während der Öffnungszeiten 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 25.06.2018 in der Teterower Zeitung und am 25.06.2018 durch Bereitstellung im Internet unter www.teterow.de 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 08.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Teterow, den
.....
Bürgermeister
- Demmin, den
.....
OBV
Dipl.- Ing. H. Weinert
- Teterow, den
.....
Bürgermeister
- Teterow, den
.....
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss genehmigt.
- Teterow, den
.....
Bürgermeister