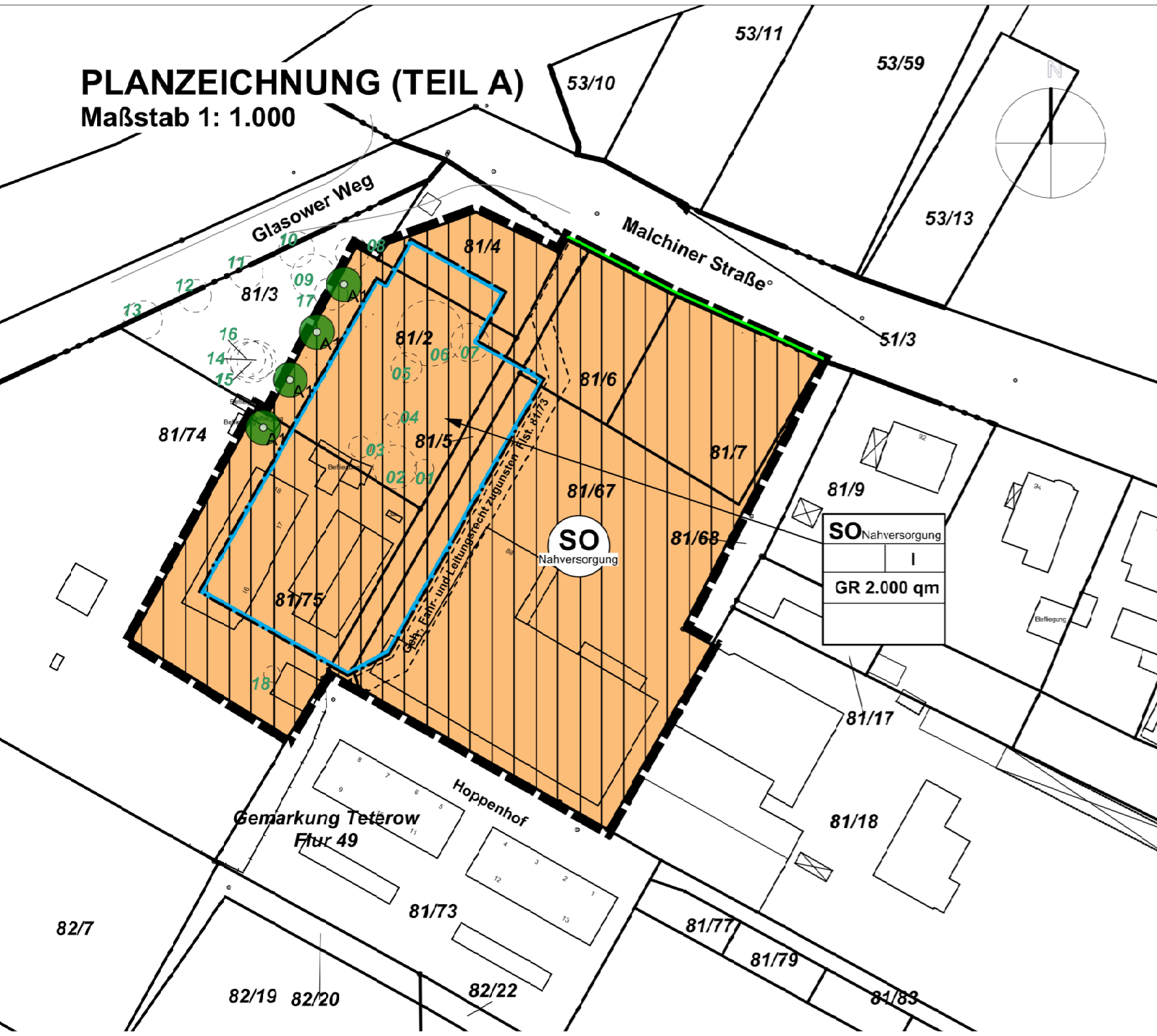


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



# TEXT (TEIL B)

## I) Festsetzungen

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

#### SO Nahversorgung

Das SO Nahversorgung dient dem Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden. Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger mit Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche,
- ergänzende Läden mit Café-Nutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 100 qm,
- Werbeanlagen, mit Ausnahme großflächiger Werbetafeln, für die im Plangebiet ansässigen Betriebe als Pylone mit bis zu 6 m Höhe und daran montierten Werbetafeln mit Ansichtsflächen von bis zu 10 qm je Ansichtseite sowie als Fahnenmasten,
- die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze.

#### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Verkehrsflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 6.850 qm überschritten werden.

### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A1 Im SO Nahversorgung sind 4 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zur Fassade beträgt 4,0 m. Es ist eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m<sup>2</sup> bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten.

Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoicoes (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“ (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

## II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

### II.1) Bodencenkmaale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

### II.2) Baumfäll-, -rodungs und Pflegearbeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll-, rodungs und Pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Jahres zulässig.

## III) Hinweise

### III.1) 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 Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

### III.2) Belange des Artenschutz

Vor Beginn des Gebäudeabbruchs ist die Betroffenheit geschützter Arten sachkundig zu ermitteln. Befinden sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude, ist vor Beginn der Maßnahme die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

# SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "SO NORMA - Malchiner Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Auf der Grundlage der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Teterow vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "SO NORMA - Malchiner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Soziale Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

hier: Nahversorgung



## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2000 qm Grundfläche als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

## VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON

### NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - für schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

des Vorhaben- und Erschließungsplans

# VERFAHRENSVERMERE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung mit amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow am ..... erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. 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 ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung Teterow hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ...., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... 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 Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den .....

Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

Siegel ÖBVI

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

9. Die Stadtvertretung Teterow hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Teterow, den .....

Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, den .....

Siegel Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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 § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Teterow, den .....

Siegel Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund



Stadt Teterow  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62  
"SO NORMA - Malchiner Straße"  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung