

TEXT (TEIL B)

Stadt Teterow, BPL 34, 3. Änd.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

Für den Teilbereich A gelten die nachstehenden textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Für den Teilbereich B gelten die nachstehenden textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 34, die am 17. August 2003 Rechtskraft erlangte. Die textlichen Festsetzungen (Textteil B) werden vollumfänglich neu verfasst und ersetzen den Textteil B der Ursprungssatzung und seiner 1. Änderung.

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- a) Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Das gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt' dient dem Betrieb eines Baumarktes mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Verkaufs- und Ausstellungsräume,
 - Lagerhallen und -flächen,
 - Büroräume,
 - Gewächs- und Folienhäuser,
 - Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.
- c) Die Verkaufsfläche im SO darf für den Baumarkt maximal 4.600 m² und für den Gartenmarkt maximal 1.500 m² betragen, wobei 'Verkaufsfläche' im Sinne dieser Bauleitplanung alle Flächen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können.
- d) Die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente wie Leuchten, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Badetextilien, textile Bodenbeläge, Fahrräder sind nur auf maximal 5 % der Verkaufsfläche im SO zulässig.
- e) Innenstadtrelevante Sortimente, die nicht in die bau- und gartenmarkttypische Sortimentsstruktur fallen, wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieartikel, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hifi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas und Porzellan sind im SO unzulässig.
- f) Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

- a) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

- b) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im SO 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 1,0 überschritten werden.
- c) Die in der Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für den Teilbereich B wird ersatzlos gestrichen.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im SO 12,00 m und im WA 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche (Langhäger Chaussee) im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.
- c) Die in der Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschosse (II) werden für den Teilbereich B und das Sonstige Sondergebiet (SO) im Teilbereich A ersatzlos gestrichen. Für das WA gilt ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß.

04. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- b) Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im SO besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind im WA maximal zwei Wohnungen zulässig.

06. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 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.

07. 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 / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im WA 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) Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen 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.

08. Leitungsrechte (L)

(§ 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 sowie der Stadt Teterow. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

09. Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Innerhalb der Umgrenzungen der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu realisieren.
- b) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere Nachweise bei offener Bauweise um 5 dB (A) und bei geschlossener Bauweise bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.
- c) Terrassen und Balkone sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.
- d) Die in der Ursprungfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 dargestellten Lärmpegelbereiche II und III entsprechen den Lärmpegelbereichen III und IV dieser Satzung. Die Festsetzungen a) bis c) sind entsprechend auf die dargestellten Lärmpegelbereiche II (statt III) und III (statt IV) anzuwenden.

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (Db)	
III	56 - 61	30	30
IV	61 - 65	35	30

10. Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken im WA ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Vorgaben und Vorschläge zur Bepflanzung siehe Begründung).

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

01. Dächer

Die Dachneigung im WA muss mindestens 18 Grad betragen. Im WA sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

02. Dachbegrünung Carports und Garagen

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind im WA dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

03. Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m sind zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,5 m Breite am Gebäude einzurichten.

04. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind im WA mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

05. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe 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 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 unbekannt 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 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), 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 ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

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 Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens 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.

06. 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.

07. 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.