

PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1.000

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), 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 (Planzeichnungsverordnung 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 49, 8



Kartengrundlage:
Digitaler Lage- und Höhenplan
Kataster- und Vermessungsamt, Juni 2020
aktualisiert: Juli 2022, Vermessungsbüro Weinert

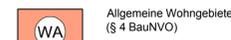
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 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)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß. Firsthöhe z.B. FH 8,5 m gemessen über Bezugspunkt (siehe TTb Nr. 03)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

15. Sonstige Planzeichen



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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

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

- Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe um max. 2,00 m überschreiten.

04. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. 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.

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)

- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schutten 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.
- 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. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Der anzupflanzende Baum ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung Kapitel 3.2.) Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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

Dächer
Die Dachneigung muss mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauen, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist 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.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

02. **Alllasten**
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartige 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, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

- Fortsetzung Text Teil B -

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.

04. **Baumschutz**
Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchG 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, 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. **Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**
Die DIN-Norm 18300 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.

08. **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.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Auffertigungsverfassung des Bebauungsplanes Nr. 66 A 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.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.07.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Teterow, den 15. Juli 2022



gez. Andreas Lange
Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 66 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.07.2022 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 15. Juli 2022



gez. Andreas Lange
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 15. Juli 2022



gez. Andreas Lange
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 66 A 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 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



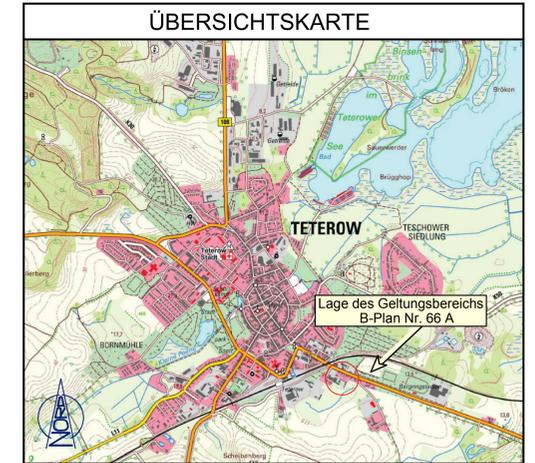
gez. Andreas Lange
Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT TETEROW LANDKREIS ROSTOCK DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66 A



für das Gebiet östlich ehemaliges OGS-Gelände, südlich Malchiner Straße (B 104), westlich Pampower Weg und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen



Ausgearbeitet von
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czlierlinski
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 Bebauungsplan Nr. 66 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 20.07.2020 und durch Bereitstellung im Internet am 14.07.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde am 26.07.2021 durchgeführt. Die ortsüblich Bekanntmachung erfolgte in der Teterower Zeitung - mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow - am 26.07.2021 und durch Bereitstellung im Internet am 20.07.2021.

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 24.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 - 17.00 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 21.02.2022 durch Abdruck in der Teterower Zeitung und am 15.02.2022 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 05. April 2022



gez. Andreas Lange
Bürgermeister

7. 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



gez. H. Weinert
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur