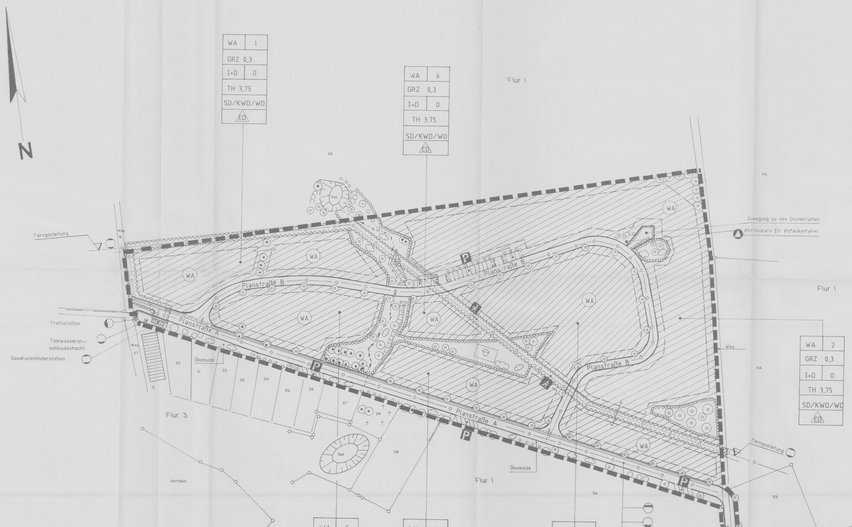
SATZUNG DER STADT TETEROW

Bebauungsplan Nr. 23

Niendorf - Utkiek



TEIL A:

PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie 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).

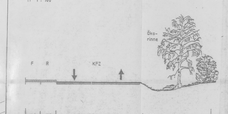
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. III Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Art. 1 § 3 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V S. 518, ber. S. 635) hat die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet "Utkiek" in Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Text (Teil B) sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Verwaltungsgemeinschaft (Nr. 2/95)
Vermessungsamt Landkreis Güstrow
Katster- und Vermessungswesen
Antrag vom 26.1.1995
erteilt an die Stadt Teterow
Amt für Bau und Kommunalplanung am 30.1.1995
Gemarkung Niendorf Flur 1 Flurstück 29
Maßstab 1 : 3850 wurde vergrößert Maßstab 1 : 1000

Im Bereich der Gaststrasse ist zwischen der Wohneinheiten 6 und der Wohneinheiten 3 sowie nach zwischen der Wohneinheiten 4 und der Wohneinheiten 3 ein Gehweg geplant, der die außenliegenden Wohneinheiten 1 und 2 mit dem zentralgelegenen Spielplatz verbindet.

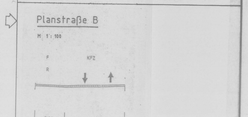
Planstraße A

M 1 : 100



Planstraße B

M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB - , §1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 GRZ Grundflächenzahl

I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe (max 3,75m)

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

O Offene Bauweise

Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser auf 2 Grundsück als Grenzbebauung

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

WD Walmdach

Baugrenze

VEHRKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

A Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Bäume (Neupflanzung)

Bäume (Bestand)

Sträucher

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Gas

Wasser

Abwasser

Abfall

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B : TEXT

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

1. In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen
   - Wohngebäude
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänk- und Speisewirtschaften, sowie eine alkoholfreie Kinderwirtsstätte
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Traufhöhen ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeniveau angeschnittene Punkt des Gebäudes.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs 1 Nr. 10 BauGB

3. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung an einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Garagen mit Gar-, Carp- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB

4. Die Straße B mit Gar-, Fahr- und Leitungsrechten ist als Gemeinschaftsanlage gemäß § 4 BauO M-V gesichert.

Aufgrabungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB

5. Auf den Grünstreifen des im M-Plan dargestellten Straßenquerschnitts sind im Abstand von mindestens 10 m eine Art Laubbaume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste, mindestens im Abstand von Dualast 0,5 - 1 m zu pflanzen.

Pflanzliste A	Winterlinde, Tilia cordata Stiel-Eiche, Quercus robur Wildkirsche, Prunus avium Stieleiche, Quercus robur
Pflanzliste B	Gemeine Esche, Fraxinus excelsior Eber-Eberesche, Sorbus aucuparia Weißdorn, Crataegus laevigata

Die Baumschulen sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Gräben sind mindestens 1 Jahr nach Anlegung zu erhalten. Die Nutzung der Zwischenfläche für Grundstückszufahrten und ähnliche Anlagen ist zulässig. Die Zwischenflächen, die nicht für Grundstückszufahrten und ähnliche Anlagen benötigt werden, sind mit geeigneten Sträuchern der Reihen 2n bepflanzen und zu unterhalten.

6. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen (1 Baum je 5 m Heckenlänge, Qualität mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm) und Sträuchern (Pflanzabstand für Ziv 60-100) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzliste entsprechend beziehen Festsetzung) Wurzelvorraum nach Gestaltung entsprechender Größe und Menge einzusetzen.

7. Der Kinderspielplatz erreichtesloch Parkanlage ist mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen (1 Baum je 5 m Qualität mindestens hdl 14-16) und überwiegend einheimischen, jedoch nicht giftigen Sträuchern (1 Strauch je 1 m², Qualität mindestens 80 2xv 80-100) zu umgeben und auf Dauer zu unterhalten. (Pflanzliste entsprechend beziehen Festsetzung).

8. Die festgesetzte öffentliche Ausgleichsfläche (Verkehrsbegleitgrünung zwischen den Straßen) ist mit einer Schutzhecke aus Bäumen (1 Strauch je 5 m², Qualität mindestens hdl 14-16) und Sträuchern (1 Strauch je 1 m², Qualität mindestens 3xv 2xv 80-100) einheimischer standortgemäßer Arten anzulegen, dauerhaft aufzuforsten und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzliste entsprechend beziehen Festsetzung).

9. Die Schutzhecke ist (Hagenpuer) mit einheimischen standortgerechten Bäumen (1 Strauch je 5 m², Qualität mindestens 2xv 2xv 80-100) und Sträuchern (1 Strauch je 1 m², Qualität mindestens 3xv 2xv 80-100) anzulegen, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzliste der Baum- und Straucharten ist in der Begründung enthalten.

10. Auf den Stellplatzflächen und der festgesetzten öffentlichen Parkfläche ist für je 5 Stellplätze mindestens ein für heimischen/heimischer pragender, großkroniger Baum, mindestens Qualität hdl 14-16, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen und mit geeigneter bodenbedeckenden Gehölzen zu pflanzen (Kriechenpeter Bodendeckerrose).

11. Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Material herzustellen.

Artenliste Baumpflanzungen
(§ 9 Abs 1Nr.25 BauGB

12. Für jedes Grundstück ist die Bebauung mit nur einem Wohngebäude (1 WE und 1 Einliegerwohnung) zulässig. Doppelhäuser können als Grenzbebauung auf zwei Grundstücken errichtet werden.

13. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig. Die Hecken sind mindestens 1,0 m hoch zu errichten. Einfriedungen sind mindestens die Höhe der Einfriedungen errichten. Stützmauerfundamente innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind erst ab einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

14. Die Fassaden von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material herzustellen, d.h. bei Verblendmauerwerk gleicher Ziegel, gleiche Farbe, gleiche Verfugung, bei verputzter Fassade gleiche Putzstruktur und -farbe. Anbauverbindungen innerhalb der Fassade sind von Mauerwerk in gleicher Weise wie vorhanden.

15. In allen Bauteilen sind für die Hauptdachflächen der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 30° bis höchstens 49° festgesetzt. Ausgenommen sind Garagen und mit Dachzegel/Dachpfannen in einer Farbe zu decken.

Doppelhäuser sind mit Dachzegeln/Dachpfannen gleicher Art und gleicher Farbe einzudecken.

16. Garagen, Carports und unbergerdachte Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

17. Dachüberstände sind zulässig. an der Traufe bis zu 50 cm
an Giebel bis zu 30 cm

18. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem höchsten, mit dem natürlichen Gelände verlauf angeschnittenen Punkt des Gebäudes, zulässig.

19. In allen Bauteilen ist die Firsrichtung rechtwinklig oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Hinweise:

A

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, sind gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern und die Funderstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 6, Abs. 2 <Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung vorgeschichtlicher Bodendenkmäler> der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

B

Wenden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- übelriechender Geruch
- ungewöhnliche Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ölhaut
- Reste alter Ablagerungen (Müllkeller, gewerbliche Abfälle etc.)

eingestellten, bis der Grundstückseigentümer die Altlastenfreiheit zur zeitnahegegebenen Einbringung des betreffenden Bodenaushubes nach § 9 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet ist.

Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversetzung vom 18.04.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Abdruck im der Ostsee-Zeitung "Mecklenburg" erfolgt.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat gemäß § 246 a Abs 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (i.V. § 7 Abs. 3 BauGB) beteiligt worden.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden am ..... wiederholt einer Anhörung binnen mit Schreiben vom ..... und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten
montags von 08.00 bis 12.00 und donnerstags von 07.00 bis 18.00 Uhr
dienstags von 07.00 bis 12.00 Uhr
freitags von 07.00 bis 14.00 Uhr
im Amt Teterow, Bau- und Ordnungsamt ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im "Mecklenburger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

6. Der kreisübergreifende Bereiche am 05.1.97 wird die richtig durgeprüft beschlossen. Anschließt der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wurde erneut, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Als die nachbarschaftliche Funktion im bestimmt (§ 2Abs2 BauGB).
Regelbetrachtungen können nicht ungeprüft werden.

Teterow, Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zff. 6) geändert worden. Daher hat der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten
montags von 08.00 bis 12.00 und donnerstags von 07.00 bis 18.00 Uhr
dienstags von 07.00 bis 12.00 Uhr
freitags von 07.00 bis 14.00 Uhr
den geänderten und ergänzten Teilen vorgelegen. Hierbei konnten die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht gemacht werden können, am ..... im "Mecklenburger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... gebilligt.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwerin, (Siegelabdruck) Geister
Minister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbindenden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Ministeriums vom ..... Az ..... bestätigt.

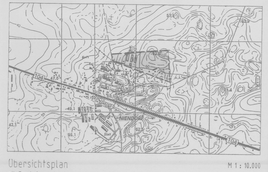
Teterow, (Siegelabdruck) Geister
Minister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan vor Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben ist, ist am ..... im "Mecklenburger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit Erlaßbestätigungsvermerken (§§ 44, 246 a des. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Teterow, (Siegelabdruck) Dr. Dettmann
Bürgermeister



Übersichtsplan
M 1 : 10.000
mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 25.92 1994

Teterow
Kreis Güstrow
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 23
für das allgemeine Wohngebiet " Niendorf Utkiek "

Projektnummer:	
Anlage:	
Zeichnungsnr.:	
Datum:	Sep. 1995
gezeichnet:	
Maßstab:	
geändert:	
geprüft:	

Auftraggeber

Firma
Peter Wanck
Komfortwohnbau
Gmbh

Ingenieur- und Umweltbüro
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Meyer Zurwelle und Partner

Bäckerstraße 70 Mittelweg 1
DO-O Güstrow/Plaaz 17166 Teterow/Malchin
Tel.: 03375-22885 Tel.: 03996-172787
Fax.: 03375-30929 Fax.: 03996-172788