SATZUNG DER STADT TETEROW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 FÜR DAS WOHNGEBIET "SCHEUNENVIERTEL"

PLANZEICHNUNG TEIL A

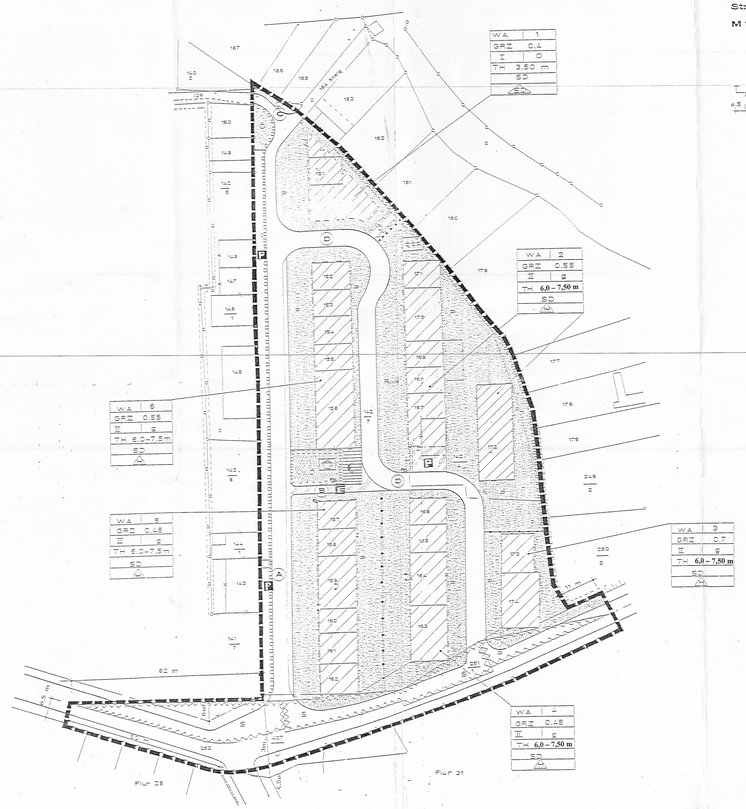
M 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23 Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz 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. 12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

PRÄAMBEL

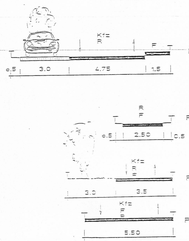
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V GVOBl. M-V 1998 S. 468, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom ..... und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet am Fischerstieg, zwischen dem Wohngebiet Rudolf – Tarnow – Straße und dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Teterow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teterow, Siegel Bürgermeister



Strassenquerschnitte

M 1 : 100



F Fussgänger
R Radfahrer
Kfz Kraftfahrzeuge

FLURKARTENAUSZUG DER GEMARKUNG TETEROW FLUR 16
(GENEHMIGUNGSNUMMER 2/94)
HERAUSGEBER : KATASTER- UND VERMESSUNGSAMT TETEROW

PLANUNGSSTAND v. 10.09.1994

Bauleitplanung:
Büro für Bauplanung G. Mattern
Mühlweg 3 17166 Teterow Tel. 03996/17507 Fax 0. 996/172508

PLANZEICHEN – ERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, § 1 Abs. 2 – 4 der Bau – Nutzungsverordnung – Bau NVO –, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe

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

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Gehwegbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung :

Öffentliche Parkfläche

Rad – und Fußweg

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

Grünflächen

Ö Öffentliche Grünfläche

P private Grünfläche

Zweckbestimmung :

Spielplatz

Schutzgrün

Elektrizität

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

bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Zweckbestimmung :

mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten 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)

S Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 , § 16 oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbe-reiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) reiche des Bebauungsplanes

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nummer des Baugebietes

vorh. Flurstücksgrenze

entfallene Flurstücksgrenze

vorh. Gebäude

Sichtdreieck

Abbruch geplant oder realisiert

173 vorh. Flurstücksnummer

Flurgrenze

TEIL B TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzung nur zulässig :
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänke- und Gastgewerbebetriebe sowie nicht störende handwerksbetriebe
   - Beschäftigung für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Traufhöhen, ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0.70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Im Baufeld 1 ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnisse der Anlieger, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen, Fernsprechleitungen und Leitungen jeder Art zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, zu erneuern, zu entfernen, sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Auf den Grünstreifen der im B – Plan dargestellten Straßenbäume – eschnitte sind im Abstand von höchstens 16 m eine Art Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste, mindestens in der Qualität 14/16 zu pflanzen :
   - Hainbuche, Carpinus betulus
   - Stieleiche, Quercus robur
   - Spierling, Sorbus domestica
   - Mostbeerbaum, Morus nigra

   Die Baumscheiben sind mindestens 2x2 m groß anzulegen und offen zuhalten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern.
6. Die Stellplatzflächen sind für die Besucher des Bereiches öffentliche Parkplätze bis zulässig. Die Zwischenbuchte die nicht für Grünstellplätze aufzunehmen und öffentliche Parkplätze genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu bepflanzen und zu unterhalten
7. Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigen, wasserdurchlässigem Material herzustellen

Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBauO M-V)

8. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind erst ab einer Entfernung von 3.00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
9. Die Fassaden sind aus gleichem Material herzustellen, d.h. bei Verblendmauerwerk gleicher Zegel, gleiche Farbe, gleiche Verfugung, bei verputzter Fassade gleiche Putzstruktur und Farbe, Farbe – Abstimmungen innerhalb der Fassade und von Haus zu Haus in ge – mäßen Maße sind zulässig.
10. Im allen Baufeldern wird für die hausabgewandte Seite eine Dachneigung größer gleich 35° bis höchstens 48° festgesetzt. Spitzböcher sind mit Dachziegel / Dachpfannen in roter Farbe zu decken
11. Carports dürfen abweichend von den festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
12. Dachüberstände sind zulässig : an der Traufe bis zu 25 cm am Giebel bis 50 cm
13. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0.30 m über dem höchsten, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittenen Punkt des Gebäudes zulässig.
14. In allen Baufeldern ist die Firstrichtung parallel zur Straßenbegren – zungslinie einzuhalten.
15. Die Baulinie darf auf max. 50% der Traufbreite für Eingänge, Treppen o.Ä. um max. 1 m über – oder unterschritten werden.

Hinweise :

A

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Funderste bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem.§ 9 Abs. 2 – Verpflichtung zum Schutz und zur Pflege archäologischer Bodendenkmäler – der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

B

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- aber/gter Geruch
- ungewöhnliche Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Auffüllungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer die Abfallbehörde informiert und die Arbeiten sind bis zur Klärung des Altlastenbaubes nach § 2 Abs. 1 Altlastgesetz vom 30.03.1991 (BGBl. I S. 658) eingestellt. Auf die Anzeigepflicht nach § 70 ABG wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersammlung vom ....09.04.97..... die erfolgte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am ....28.06.97..... erfolgt.

   Teterow, 26.12.98 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (i.V. m. § Abs. 3 BauGB) beteiligt worden. (04.02.97)

   Teterow, 26.12.98 (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden am ....während einer Anhörung sowie mit Schreiben vom ....03.02.97 und 02.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Teterow, 26.12.98 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat am ....18.04.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Teterow, 26.12.98 (Siegel) Bürgermeister

5. Den Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ....04.05.98..... bis zum ....04.06.98..... während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 07.00 bis 16.00 Uhr dienstags von 07.00 bis 18.00 Uhr freitags von 07.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ....23.04.98..... im Verkündungsblatt bekanntgemacht worden.

   Teterow, 26.12.98 (Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ....13.9.98.... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorsicht, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, es die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden .

   Teterow, 13.11.98 (Landkreis Güstrow Kataster- u. Vermessungsamt Außenstelle Teterow Katasteramtsleiter) im Auftrag

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am ....18.06.98..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden .

   Teterow, 26.12.98 (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

FÜR DIE FORTFÜHRUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS IM MÄRZ 1999

8. Die Stadtvertretung Teterow hat am 29.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Teterow, Siegel Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der „Teterower Heimatzeitung" als Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow mit amtlichen Bekanntmachungen ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Teterow, Siegel Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

    Teterow, Siegel Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Teterow, Siegel Bürgermeister

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

    Teterow, Siegel Bürgermeister

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

    Teterow, Siegel Bürgermeister

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

    Teterow, Siegel Bürgermeister

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndes Beschluss der Stadtvertretung Teterow vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

    Teterow, Siegel Bürgermeister

16. Der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

    Teterow, Siegel Bürgermeister

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am in der „Teterower Heimatzeitung" als Bekanntmachungsblatt der Stadt Teterow mit amtlichen Bekanntmachungen 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 246 Abs. 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

    Teterow, Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan

STADT TETEROW

LANDKREIS GÜSTROW

Bebauungsplan Nr. 27 für das allgemeine Wohngebiet „Scheunenviertel"

Verfahrensstand: Beteiligung nach §3 Z BauGB März 1999