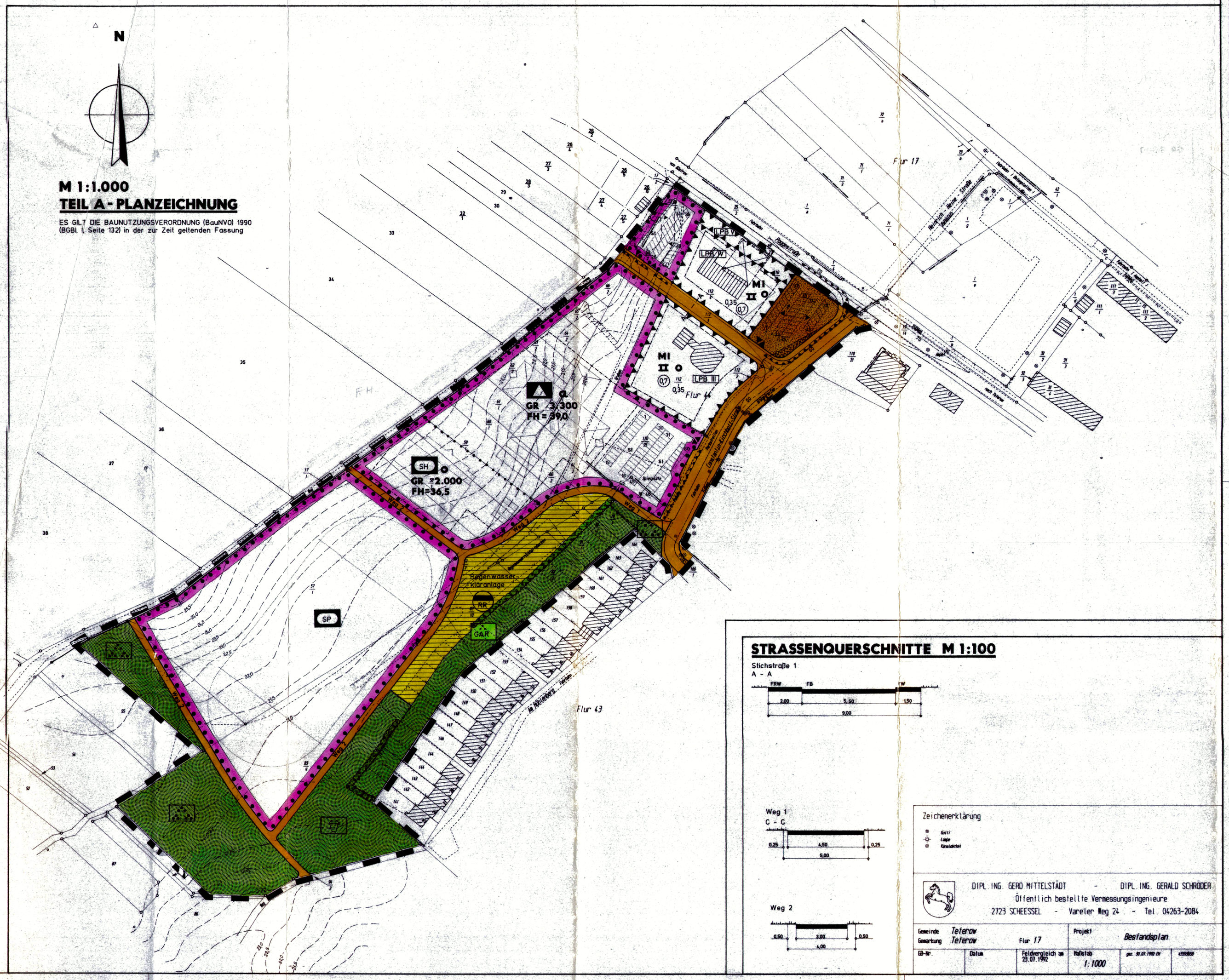

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100

Stichstraße 1
A - A

Weg 1
C - C

Weg 2

Zeichenerklärung

Gefälle
Lampe
Kanaldeckel

DIPL. ING. GERD MITTELSTÄDT - DIPL. ING. GERALD SCHRÖDER
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
2723 SCHEESSEL - Vareler Weg 24 - Tel. 04263-2084

Gemeinde Teterow			Projekt Bestandsplan
Gemarkung Teterow	Flur 17		
GB-Nr.	Datum	Feldvergleich am 23.07.1992	Maßstab 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5)BauNVO
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9(1) BauGB
MI	Mischgebiet	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.II)	
FH=36,5	Firsthöhe über Normalnull (NN) als Höchstgrenze in m	
0,35	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,35)	
(0,7)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,7)	
GR 3.300	Grundfläche als Höchstgrenze in m²	
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9(1)2 BauGB
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN Stellplatzanlage	§ 9(1)4 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9(1)5 BauGB
SH	Schule	
SP	Sporthalle Sportplatz	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9(1)10BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche	§ 9(1)11BauGB
	Fläche zum Parken von Fahrzeugen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grundstückszufahrt	
FWG	Fuß- und Radweg (z.B. Weg 1)	
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG Fläche für Abwasserbeseitigung	§ 9(1)14BauGB
RR	Regenwasserkläranlage mit landschaftsgerechter Einbindung	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Öffentliche und private Grünfläche	§ 9(1)15BauGB
KSpPl	Öffentlicher Kinderspielplatz	
P	Öffentliche Parkanlage	
GAR	Private Gartenanlage	
	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen als Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	§ 9(1)24BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabelle 1 (z.B. III)	
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Wallhecke -	§ 9(1)25aBauGB i.V.m. § 9(1)25bBauGB

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. (§ 9(1)4BauGB)

2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind Einzäunungen bis 0,7 m Höhe über zugehörigem Straßenniveau, sowie Bepflanzungen bis 0,7 m Höhe über zugehörigem Straßenniveau zulässig. (§ 9(1)10BauGB)

3. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Wallhecke - und deren Erhaltung als Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung an der Straße Am Mühlenberg werden festgesetzt als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise: Als Grundbepflanzung mit einem Flächenanteil von 45% - Schlehdorn, Hasel, Hainbuche, Brombeere. Zur Auflockerung mit einem Flächenanteil von 55% : Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Holunder, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schneeball. Alle Pflanzfläche ist ein mindestens 1,0 m hoher, in der Krone mindestens 1,0 m breiter Erdwall herzurichten. (§ 9(1)25a i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

4. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen, bzw. Baukörperbreiten bis 85m zulässig. Ansonsten gelten innerhalb dieser abweichenden Bauweise die Regelungen der offenen Bauweise. (§ 9(1)2BauGB)

5. Die Dachneigungen werden mit einer Neigung von kleiner 51 Grad festgesetzt. (§ 9(4)BauGB)

6. Nach § 31 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 15 Grad über der festgesetzten Grenze zulässig. (§ 31BauGB)

7. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der der Bundesstraße 104/108 (Poggestraße) zugewandten Gebäudeseite, die Nordostseiten der bestehenden, bzw. künftigen Gebäude, innerhalb der Flächen mit Lärmpegelbereich V und IV auch auf den seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von den Bauvorhaben betroffen sind. (§ 9(1)24BauGB)

8. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabellen 1 und 2, für die Lärmpegelbereiche III, IV und V sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich III sind für die auf die Bundesstraße 104/108 bezogenen seitlichen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind für die auf die Bundesstraße 104/108 bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich V sind für die auf die Bundesstraße 104/108 bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. (§ 9(1)24BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 2 des Entwurfes DIN 4109) aufgeführt:

TABELLE zu Ziff. 8		Mindestwerte des bewerteten Schalldämm-Maßes R_w (für Außenwände) bzw. R_{w} (für Fenster) oder des resultierenden Schalldämm-Maßes des Gesamtaußenbauteile $R_{w\,res.}$					
		Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches			Büroräume und ähnliches		
		Außenwand $R_{w'}$ dB	Fenster R_{w} dB	Gesamtaußenbauteil $R_{w\,res.}$ dB	Außenwand $R_{w'}$ dB	Fenster R_{w} dB	Gesamtaußenbauteil $R_{w\,res.}$ dB
III	61-65	45	40	42	40	35	37
IV	66-70	50	45	47	45	40	42
V	71-75	55	50	52	50	45	47

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- 58 Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- 210 Höhenlinie
- Sichtfläche

SATZUNG DER STADT TETEROW, KREIS TETEROW, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

GEBIET: Südwestlich der Poggestraße, von der Einmündung Heinrich-Heine-Straße Richtung Ortsausgang bis zu den Wasserbehältern sowie nordwestlich der Constantin-Kirchhoff-Straße und nordwestlich rückwärtig der Bebauung an der Straße Am Mühlenberg bis zum nordwestlich liegenden Feldweg.

PRÄAMBEL:

0. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50, S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 11. November 1992

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet:
Südwestlich der Poggestrasse, von der Einmundung Heinrich-Heine-Strasse Richtung Ortsausgang bis zu den Wasserbehältern sowie nordwestlich der Constantin-Kirchhoff-Strasse und nordwestlich, rückwärtig der Bebauung an der Strasse Am Mühlenberg bis zum nordwestlich liegenden Feldweg,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11. März 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tagespresse "Nordkurier" am 14. März 1992 erfolgt.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16. März 1992 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in der Tagespresse "Nordkurier" am 13. März 1992.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

4. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. September 1992 und 23. September 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

5. Die Stadtvertretung hat am 02. September 1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18. September 1992 bis zum 23. Oktober 1992 während folgender Zeiten: Montags, mittwochs, donnerstags und freitags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie dienstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der Tagespresse " Nordkurier" am 08. September 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.September 1992 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt worden.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

7. Der katastermäßige Bestand am 23. Juli 92 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Scheessel, den 02. Dezember 92 (S) DER BÖRGERMEISTER
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. November 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. November 1992 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11. November 1992 gebilligt.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

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

13. 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 zu erhalten ist, sind am durch Abdruck in dem " Nordkurier " 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Teterow, den (S) DER BÜRGERMEISTER

SEPT 1992	
NOV 1992	

Planverfasser:
ML-PLANUNG
GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG, MIN-ALTE DORFSTRASSE 2, 2400 LÜBECK 1 / 0451/07 12
Lübeck, den 27. Nov. 1992

Stadt Teterow, Bebauungsplan Nr. 9

4

MLP
99 1192 0780
0870