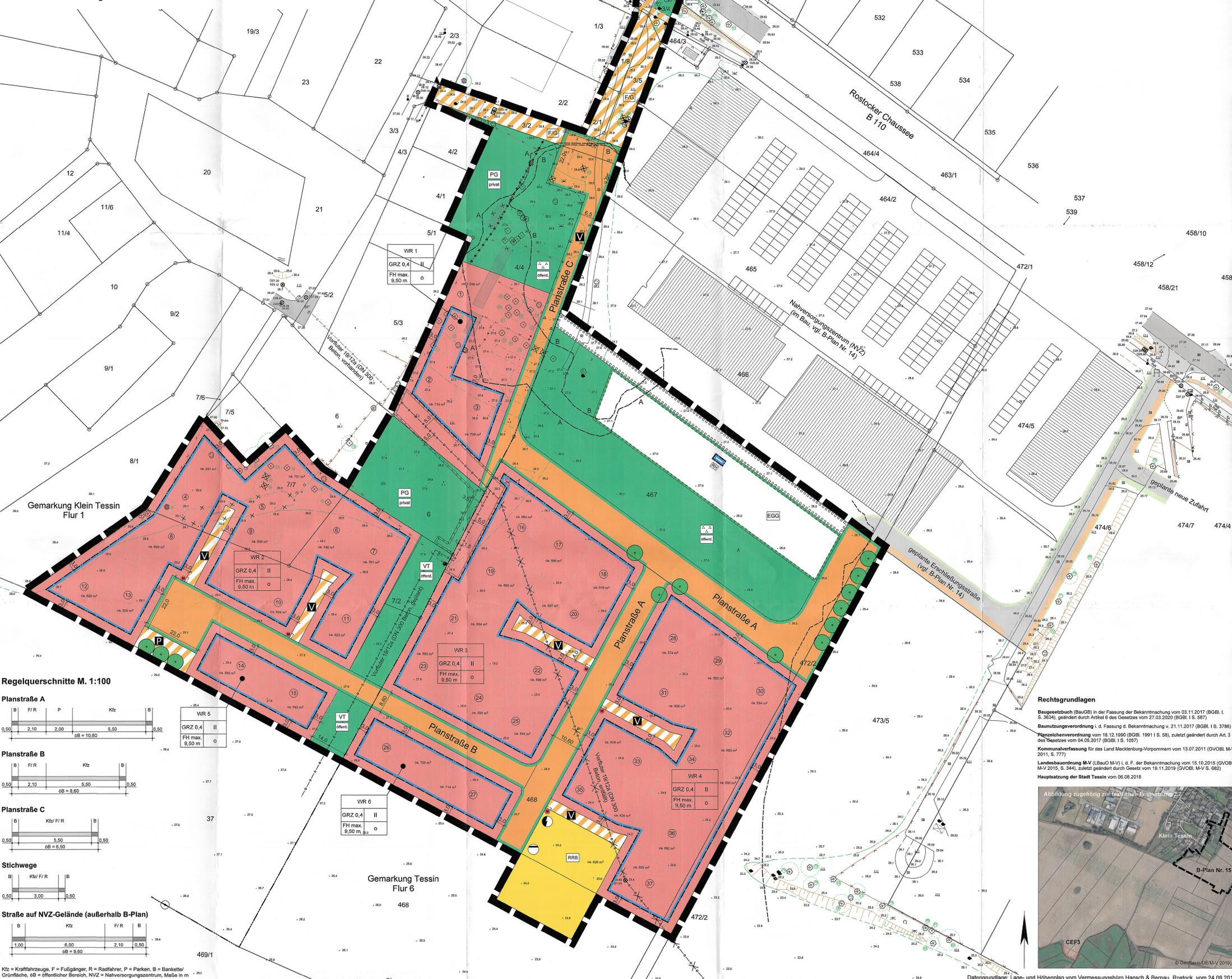
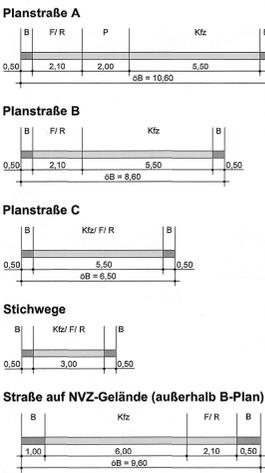


Satzung der Stadt Tessin über den
Bebauungsplan Nr. 15 "Am Recknitzpark"

Teil A - Planzeichnung



Regelquerschnitte M. 1:100



Ktz = Kräftfahrzeuge, F = Fußgänger, R = Radfahrer, P = Parken, B = Bankette/
Grünfläche, GRZ = öffentlicher Bereich, NVZ = Nahversorgungszone, Maße in m

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 d. G. vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 89 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 09.04.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Am Recknitzpark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - FH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FI max. 9,50 m maximale Firsthöhe baulicher Anlagen; unterer Bezugspunkt: anstiehsendes Gelände in Metern über NNH (Normalhöhennull) des antischen Höhenbezugsystems DHHN02
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsberechtigte Mischverkehrsfläche
 - Fächen f. Versorgungsanlagen u. die Abwasserbereitstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Regenrückhaltebecken
 - Abwasserpumpstation
 - Regenrückhaltebecken
 - Trafo
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
 - öffentl. öffentlich
 - Parkanlage
 - Privatgarten
 - privat privat
 - VT Trasse für Vorfluter
 - VG Verkehrsgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - extensiv genutzte Grünfläche
 - Anpflanzung Einzelbaum
 - Sonstige Planzeichen
 - Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Recknitz-Bödenicker" belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bereitstellungsplatz für Abfallsammelbehälter (2,0 x 0,75 m, Lage schematisch § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Rauchschwalbenhaus (vgl. textliche Festsetzung 2.2)
 - Wegfall eines Baumes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- 478/2 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 12 Nummer des geplanten Baugrundstücks
- Bemaßung in Meter
- A Isolnie, an der gem. schalltech. Stellungnahme v. 13.12.2019 an jedem Punkt zw. 06:00 - 22:00 Uhr eine schalltech. Stellungnahme an benachbarten Nahversorgungszone ein Lärmpegelwert von bis zu 50 dB(A) auftreten kann
- B Isolnie, an der gem. schalltech. Stellungnahme v. 13.12.2019 an jedem Punkt zw. 06:00 - 22:00 Uhr mit Lärmzustand am benachbarten Nahversorgungszone ein Lärmpegelwert von bis zu 50 dB(A) auftreten kann

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)**

1.1 Die Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebiete und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die Maßzahl der baulichen Nutzung ist auf die zulässige Nutzung beschränkt und darf nicht überschritten werden.

1.2 Die gemäß 1.1 festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet mit ab dem Zeitpunkt zulässig, an dem das rund 100 m östlich vom Plangebiet gelegene Umspannwerk der E.ON Netz GmbH endgültig abgeschaltet wurde (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

2.1 Die extensiv zu nutzende Grünfläche (EGG) ist ab dem 2. September zu mähnen. Das Mähgut ist zu entfernen. Es ist eine schonende Mähtechnik ohne Mähauflerler und ohne Mulchtrichter zu verwenden. Die Schnitttiefe hat 10 - 15 cm zu betragen. Pflanzenschutz und Düngemittel sind nicht zulässig.

2.2 In der extensiv zu nutzenden Grünfläche (EGG) ist am festgesetzten Standort ein Rauchschwalbenhaus zu errichten (Breite ca. 2,5 m, Länge ca. 5 m, Höhe ca. 2,5 m, Aufständerung ca. 2 m). Im Rauchschwalbenhaus sind mindestens zwei Nisthöhlen für Rauchschwalben anzubringen. Außen am Rauchschwalbenhaus sind mindestens 10 Kruckarnen für Sperlinge zu befestigen.

2.3 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zwei Bäume als Überhälter der Art Feld-Ahorn (Acer campestre) und eine freiwachsende Strauchhecke mit drei Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchhecke ist im vertikalen Verband mit einem Pflanzabstand von 10 m x 10 m herzustellen. Für die Strauchhecke sind Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Wildrose), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) und Salix caprea (Sal-Weide) zu verwenden. Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens 80/100 cm (Höhe/Weite) betragen.

2.4 An den im Plan bezeichneten Standorten an den Enchilidiengebieten sind Bäume der Baumarten Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Apfelödem (Crataegus x lavalleyi) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Alle Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpfähnt, mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 18 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Zweig- oder Dreilock mit Gurtansicherung zu verankern und der Stamm vor Blammlinien mit einem Korrosionsschutz mit Spezialfarbe gegen Sonnenbrand zu versehen. Bei Ausfall von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung derselben Art und Qualität vorzunehmen.

2.6 Für die zu pflanzenden Gehölze hat eine Fertigstellungsplanung gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbauplanung und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Außerdem ist eine mindestens fünfjährige Entwicklungsplanung einschließlich Bewässerung gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbauplanung - Instandhaltungsleistungen) durchzuführen.

2.7 Auf den Flurstücken 34 und 35 (jeweils teilweise, Flur 1, Gemarkung Klein Tessin) ist in dem mit einer roten Linie umgrenzten Bereich der Abbildung links (CEF3-Fläche) eine zusammen mindestens 2.000 m² große Ackerfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist der Selbstbegrenzung zu überlassen und jedes zweite Jahr, z. B. durch Flachgrubbern, umzubrechen.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsaufrufe (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)**

1. Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand u. ggf. mit einem durchgehenden gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder Aufenthaltsräume ohne Außenabläufe sind mit einer mittleren Wohnhöhe von bis zu 3 m, einer Gesamtlänge von 3 m sind in den als WR festgesetzten Gebieten ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Bei der Ausbildung der zur Grundstücksgrenze liegenden Außenwand sind die Anforderungen an den baulichen Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V bzw. der Garagenverordnung zu gewährleisten. Zwischen den Garagen sowie über den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 3 Abs. 1 GarV M-V).

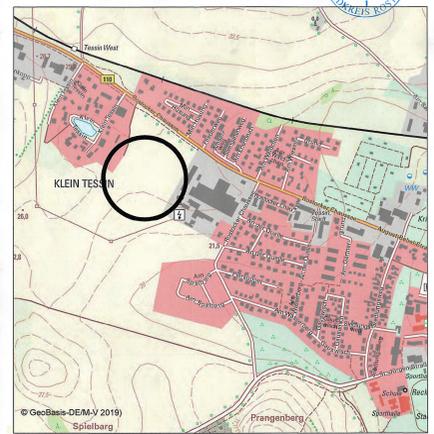
Hinweise

Gehölzgruppen und Bepflanzungen von Garten/Ruderalflächen zur Bauvorbereitung sind nur zwischen dem 01.10. u. dem 01.03. eines Jahres zulässig. Bis Baubeginn sind die betroffenen Flächen sowie nach Nutzungsmaßnahmen auch Ackerrflächen alle 10 - 14 Tage zu mähen oder es sind andere geeignete Vergrünerungsmaßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld von Gebäudeabrüchen ist durch einen Sachverständigen eine Besatzkontrolle auf geschützte Tierarten durchzuführen, es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und es sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung Ersatzlebensstätten für Sperlinge und Rauchschwalben zu schaffen. Um Störungen geschützter Tierarten durch Lichtmissionen zu minimieren, sollen diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden (vgl. Bebauungsplan B-Plan).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Tessin. Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt der Stadt Tessin, Alter Markt 1, 18192 Tessin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Erteilung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 15 "Am Recknitzpark" wurde durch die Stadtvertretung Tessin am 19.09.2019 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 18.10.2019. Die Stadtvertretung Tessin hat am 19.09.2019 den Entwurf des B-Plans Nr. 15 mit der Begründung gebilligt. Tessin, den 19.09.2019 (Bürgermeister)
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zentralen Stelle ist gemäß § 17 LPKG M-V und Anzeigengesetz mit Schreiben vom 16.10.2019 über die Aufstellung des B-Plans Nr. 15 "Am Recknitzpark" informiert worden. Tessin, den 16.10.2019 (Bürgermeister)
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 15 und der Begründung vom 28.10. - 29.11.2019 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Tessin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, im Internet und am 18.10.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. Tessin, den 18.10.2019 (Bürgermeister)
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. bzw. 17.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Tessin, den 17.10.2019 (Bürgermeister)
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB für den geänderten Entwurf des B-Plans Nr. 15 ist durch öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des B-Plans Nr. 15 und der Begründung vom 17.02. - 18.03.2020 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Tessin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, im Internet und am 18.10.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. Tessin, den 18.10.2019 (Bürgermeister)
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des B-Plans aufgefordert worden. Die Stadtvertretung Tessin hat die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.04.2020 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 15.04.2020 mitgeteilt worden. Von der Öffentlichkeit wurden bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Tessin, den 15.04.2020 (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur große erfolgreiche, rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht ausgeschlossen werden. Rostock, den 20.08.2019 (ÖV-Dipl.-Ing. Peter Hensch, Rostock)
- Der B-Plan Nr. 15 wurde am 04.08.2020 von der Stadtvertretung Tessin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 09.04.2020 gebilligt. Tessin, den 09.04.2020 (Bürgermeister)
- Die Genehmigung des B-Plans Nr. 15 wurde mit Verfügung des Landrates Rostock vom 04.08.2020 erteilt. Der B-Plan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Tessin, den 04.08.2020 (Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 15 auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und am 04.08.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung des Verstoßes von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Einhaltungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 15 "Am Recknitzpark" ist mit Ablauf des 04.08.2020 in Kraft getreten. Tessin, den 04.08.2020 (Bürgermeister)



STADT TESSIN	LANDSCHAFTSARCHITEKT	DIPL.-ING./BDLA
BEBAUUNGSPLAN NR. 15	"AM RECKNITZPARK"	Plan-Nr.: 30190/003
SATZUNGSEXEMPLAR		05.08.2020
		M. 1:500
		Gepl.-Tz.
STEFAN PULKENET	17130 Gielow	Tele. 039597/2510
Fritz-Reuter-Str.32	17130 Gielow	Tele. 039597/25125
		Fax 039597/25125

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
 Baunutzungsverordnung i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.08.2017 (BGBl. I S. 1087)
 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)
 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682)
 Hauptatzung der Stadt Tessin vom 08.08.2018

Abbildung zugehörig zur textlichen Festsetzung 2.7

Datengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 24.09.2019