

SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM WASSERBERG"

PLANZEICHNUNG TEIL A - Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 16.10.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Wasserberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 9,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (maximale Firsthöhe über Oberkante mittlere Straßenhöhe)

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

o offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

F/R Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

öffentlich

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

BD Bodendenkmal (nach Landesrecht)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

478/3 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

12 Nummer des Grundstücks

Bemaßung in Meter

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/ Straße. Als oberer Bezugspunkt gilt: Die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhalten Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtdreiecke (Sichtfelder) sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hecken und Einfriedungen auf den privaten Baugrundstücken müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur äußeren Fahrbahnkante der Planstraße A aufweisen.

Hecken und andere Einfriedungen auf den privaten Baugrundstücken sind zu den seitlichen Nachbarn und zur öffentlichen Straße (Planstraße A) mit Ausnahme der Bereiche der Grundstücksausfahrten mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich der Grundstücksausfahrten, in denen Hecken und Einfriedungen sichtbar wirken können, sind Hecken und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 LBauO M-V)

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Tessin und unterliegt somit den hierfür geltenden Anforderungen des Landeswassergesetzes.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke etwaig notwendige Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis März durchgeführt werden.

Die Veränderung oder Beseitigung des im Planungsgebiet vorhandenen Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu beichten, und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 11 erfolgte durch den Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 22.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 07.06.2014.

Tessin, den 25.03.2015

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPdG M-V und Anzeigeglass mit Schreiben vom 03.06.2014 über die Absicht, den B-Plan Nr. 11 aufzustellen, informiert worden.

Tessin, den 25.03.2015

3. Die Stadtvertretung Tessin hat am 22.05.2014 den Entwurf des B-Plans Nr. 11 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Tessin, den 25.03.2015

4. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 11 und der Begründung vom 16.06. bis zum 15.07.2014 während folgender Zeiten im Rathaus Tessin durchgeführt worden:
- dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
- donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr,
- freitags von 10.00 bis 11.00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 07.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, den 25.03.2015

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, den 25.03.2015

6. Der katastermäßige Bestand am 19.01.2015 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 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 11.01.2015

7. Die Stadtvertretung Tessin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.10.2014 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 25.11.2014 mitgeteilt worden.

Tessin, den 25.03.2015

8. Der B-Plan Nr. 11 wurde am 16.10.2014 von der Stadtvertretung Tessin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 16.10.2014 genehmigt.

Tessin, den 25.03.2015

9. Die Genehmigung der Satzung des B-Plans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.2015, Az.: mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Tessin, den 06.05.2015

10. Die Stadtvertretung Tessin ist in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung am beigegeben.

Tessin, den

11. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom nachgewiesen.

Tessin, den

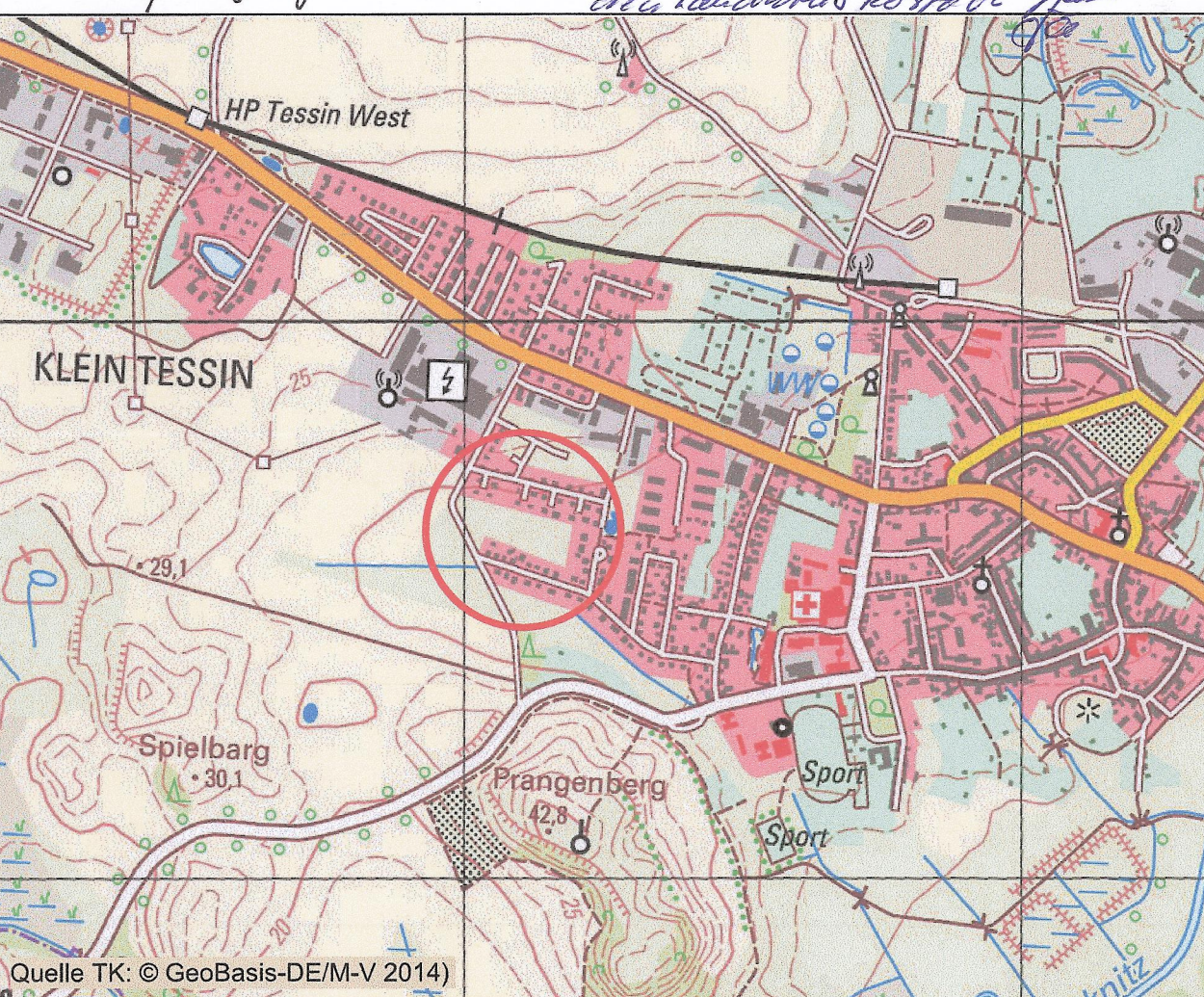
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, den 06.05.2015

13. Die Erteilung der Genehmigung des B-Plans Nr. 11 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 15.06.2015 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 11 ist mit Ablauf des 15.06.2015 in Kraft getreten.

Tessin, den 19.06.2015

1. Ausfertigung von 4 für das Landrats Rostock
2. Ausfertigung von 4 für das Landrats Rostock
3. Ausfertigung von 4 für die Stadt Tessin
4. Ausfertigung von 4 für das Büro Pulkenat, Hansch & Bernau



STADT TESSIN	Plan-Nr.: 30161/201
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM WASSERBERG"	09.09.2014
SATZUNGSEXEMPLAR	M 1 : 500
	Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT PROF. DIPL.-ING./BDL
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Glielaw Telefon (03 99 57) 25 10 Fax (03 99 57) 2 51 25
G:/Projekte/Bau/Planung/B-Plan/Tessin/Nr. 11 Am Wasserberg/Pläne/Satzung 2014_09 neu - Flurgrenzen angepasst.wvs