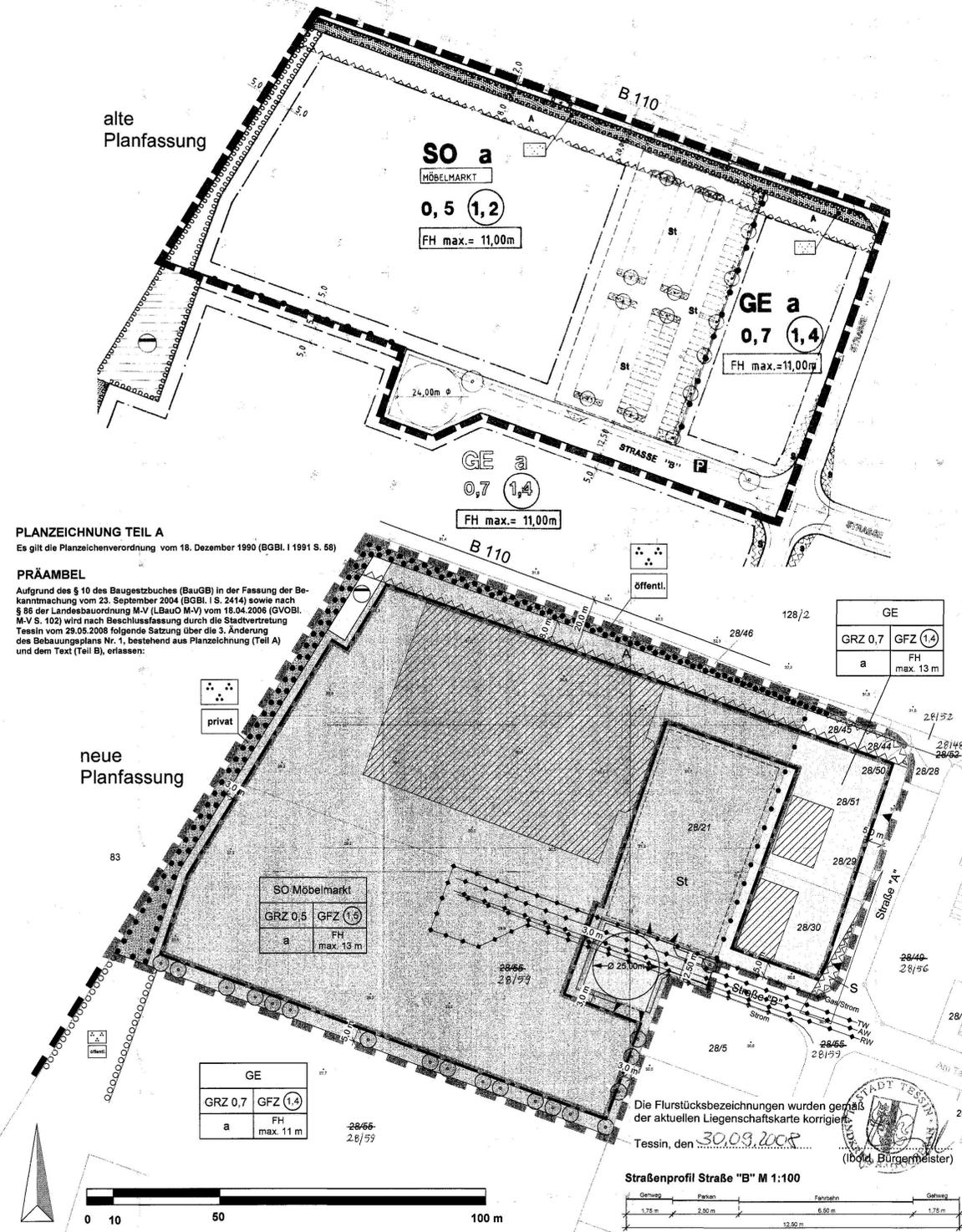


# Stadt Tessin - 3. Änderung B-Plan Nr. 1 (Gewerbegebiet "Am Tannenköp")



**PLANZEICHNUNG TEIL A**  
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (EGBl. I 1991 S. 58)

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 29.05.2008 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG

- FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH
- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- SO Möbelmarkt Sonstiges Sondergebiet "Möbelmarkt" (§ 11 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
 GFZ 1,5 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
 FH max. 13 m Firsthöhe (als Höchstgrenze), über Oberkante Wendeanlage der Erschließungsstraße im Geltungsbereich (§ 16 BauNVO)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Einfahrtbereich
  - Einfahrtbereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasser)
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch (TW, AW, RW = Trink-, Ab-, Regenwasser)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
  - Parkanlage
  - öffentl. öffentliche Grünfläche
  - privat private Grünfläche
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Baum, Anpflanzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Fläche für Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)
  - St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - S/A Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S = Sichtfläche, A = Anbauverbotszone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- HINWEISE**
- 28/49 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - 5,00m Bemaßung
  - Vorhandenes Gebäude

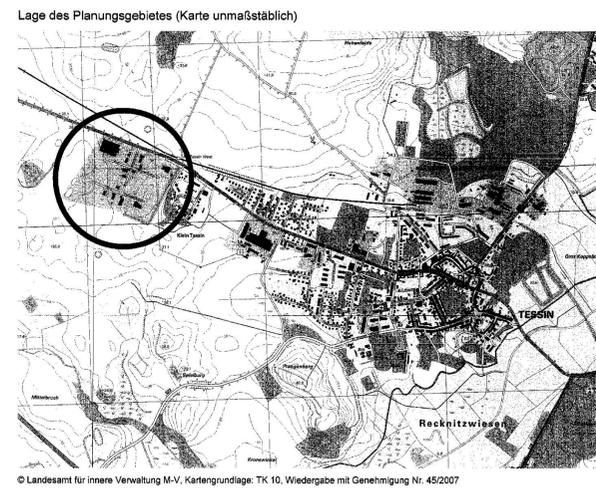
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)
- 1.1 Für das "Sonstige Sondergebiet Möbelmarkt" wird folgende Begrenzung der zulässigen Nutzung festgesetzt:  
 Geschossfläche: max. 14.999 m²  
 davon Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente: max. 500 m²  
 (Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Teppiche, Leuchten)
- 1.2 Mit Ausnahme von Lagerflächen, Büro-, Sozial- und Technikräumen sind weitere Nutzungen unzulässig.
- 1.3 Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist innerhalb der Baugebiete die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,7 für die Errichtung der zweckentsprechenden Anzahl von Stellplätzen und befestigten Zufahrten bis 0,8 zulässig.
- 1.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.
- 1.5 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
- 2. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- 2.1 Im "Sonstigen Sondergebiet Möbelmarkt" und am Rand der Straßenverkehrsfläche sind an den festgesetzten Standorten heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und mit Ballen zu verwenden.
- 2.3 Die Baumstandorte sind in begründeten Fällen (Grundstückszufahrten, Leitungstrassen) ausnahmsweise geringfügig (bis 2,5 m) verschiebbar.
- 2.4 Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 4 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist.
- 3. Schallschutzmaßnahmen**
- 3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der B 110 werden passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen festgesetzt, wenn die Gebäude innerhalb der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereiche liegen.
- | Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) | Abstand in m von Straßenmitte B 110 für |               |                           |
|----------------------------------|---|---------------|---------------------------|
|                                  | Straßenfronten                          | Seitenfronten | straßenabgewandte Fronten |
| V                                | ≤ 37                                    | ≤ 50          | ≤ 37                      |
| IV                               | 37 - 75                                 | ≤ 50          | ≤ 37                      |
- 3.2 Fenster von Schlafräumen sind nicht im Bereich von Gebäudefronten anzuordnen, die den Pegelbereichen V und IV zuzuordnen sind.
- 3.3 Fenster von Schlafräumen sind mit schalldämmten Lüftungen zu versehen; das Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom zutreffenden Lärmpegelbereich zu ermitteln.
- Hinweise**
- Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Tessin. Bei der Ansiedlung von Betrieben ist eine Standortzustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung sind zu beachten.
- Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V S. 12, 247 vom 06.01.1998) unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straßen/Wendeanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nur in ihrer ungefähren Lage dargestellt. Die Kontaktaufnahme mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern ist unbedingt erforderlich.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 erfolgte durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 13.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Tessin "Tessiner Land" am 30.10.2007.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPiG M-V und Anzeigenerlass mit Schreiben vom 16.07.2008 über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
3. Die Stadtvertretung hat am 13.12.2007 den Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
4. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des B-Planes und der Begründung vom 04.03. bis zum 05.04.2008 während folgender Zeiten im Rathaus der Stadt Tessin durchgeführt worden: dienstags von 9.00 - 12.00 und von 13.00 - 16.00, donnerstags von 9.00 - 12.00 und von 14.00 - 16.00 Uhr und freitags von 10.00 - 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 der Stadt Tessin "Tessiner Land" am 25.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
6. Der katastermäßige Bestand vom 16.12.08 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Bad Doberan, den 16.12.08 (Lkrs. Bad Doberan, Kataster- u. Vermessungsamt)
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.05.2008 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 24.06.2008 mitgeteilt worden.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
8. Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde am 29.05.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.05.2008 gebilligt.
- Tessin, den 24.07.2008 (Bürgermeister)
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.08.2008 Az: 1184/2008 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Tessin, den 09.09.2008 (Bürgermeister)
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.
- Tessin, den ..... (Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Tessin, den 30.09.2008 (Bürgermeister)
12. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 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 23.10.2008 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Tessin "Tessiner Land" ortsüblich bekannt gemacht 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 ist am 23.10.2008 in Kraft getreten.
- Tessin, den 05.01.2009 (Bürgermeister)



STADT TESSIN

**3. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 1**

SATZUNGSEXEMPLAR

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT, DIPL. ING. BDLA  
 Fritz-Reuter-Str. 32 17139 Glielow Telefon (03 99 57) 25 10 Fax (03 99 57) 2 51 25  
 G:/Projekte/Bauleitplanung/B-Plan/Tessin/Plane/B\_Plan\_Tessin\_Satzung.mxd

Plan-Nr.: 30149/201  
 05.05.2008  
 M 1 : 1000  
 Gez. TS