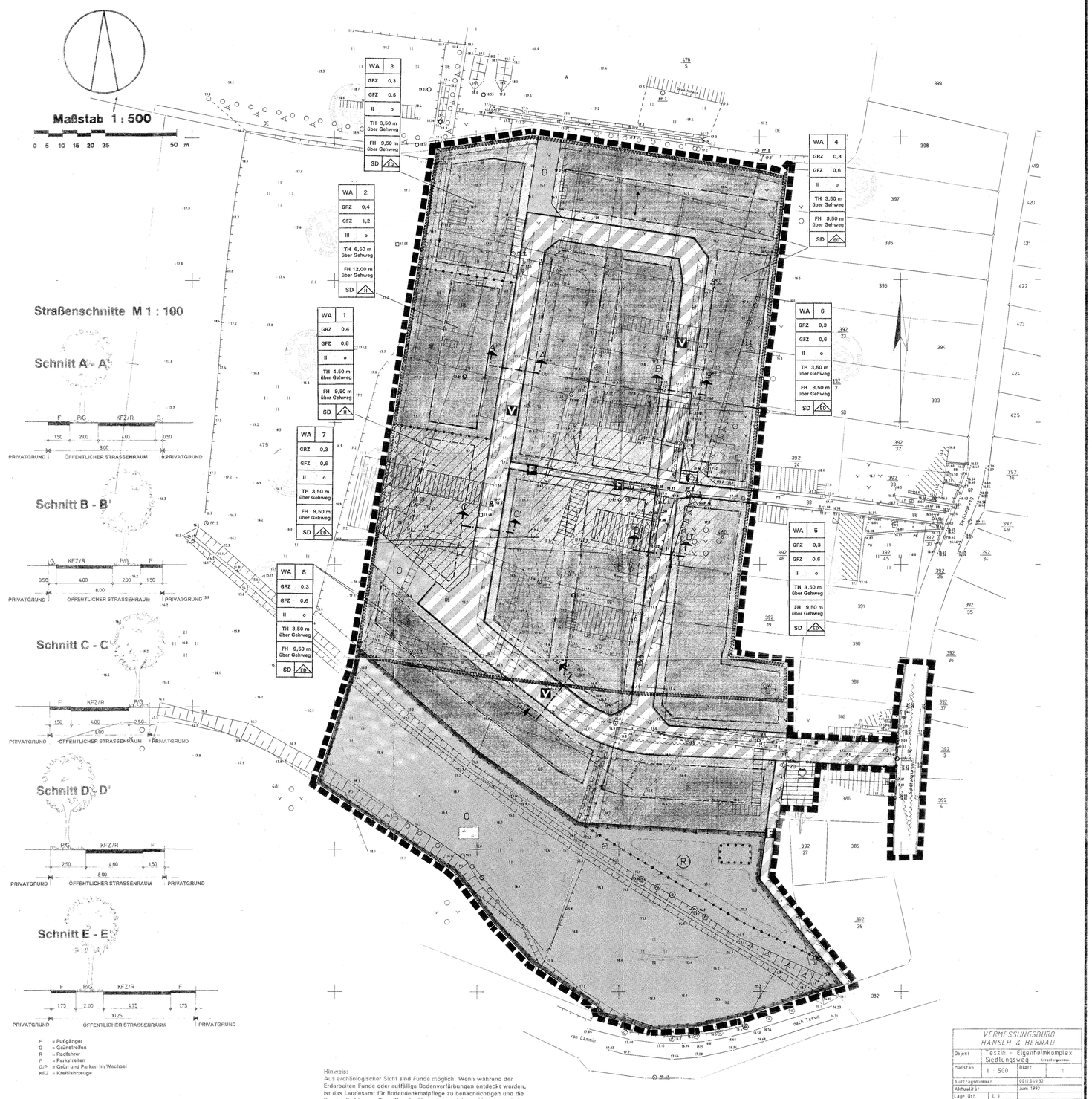
SATZUNG DER STADT TESSIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS WOHNGEBIET "GAUSWISCH" WESTLICH DES SIEDLUNGSWEGES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt III Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tessin vom 28.04.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet "Gauswisch" westlich des Siedlungsweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A : PLANZEICHNUNG



F = Fußgänger
G = Grünstreifen
R = Radfahrer
P = Parkstreifen
G/P = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge

Hinweis:
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 Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. §9, Abs.2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodenfunkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU

Objekt:	Tessin - Eigenheimkomplex Siedlungsweg	Katastergrenzen	
Maßstab	1 : 500	Blatt	1
Auftragsnummer		0011845/92	
Aktualität		Juni 1992	
Lage Gst	L 1		
Bezugssysteme		Freigabe	
Höhe	NN		
Lage	42/85 13°1	Warnemünde, den 24.06.92	
Urheber rechtlich geschützt! Vervielfältigung verboten!			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ — Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m
TH — Traufhöhe als Höchstgrenze über Gehweg
FH — Firsthöhe als Höchstgrenze über Gehweg

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

o — Offene Bauweise
△ — nur Hausgruppen zulässig
△ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD — Satteldach
Baugrenze
Firstrichtung

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F — Fußweg
V — Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
Elektrizität
Abwasser

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

Grünflächen
ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
Spielplatz
naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLACHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Tessin, zu belastende Fläche (§ 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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

HN — vorhandene Höhe nach HN
3 — Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
Sichtdreieck
vorhandene hochbauliche Anlage
vorgesehene Grundstücksgrenzen
Straßenbord

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:
GW III — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Schutzzone III

TEIL B : TEXT

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
   -Wohngebäude
   -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
   -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA), dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1Nr. 10 BauGB)

3. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln. Die vorhandene Wiesenfläche ist extensiv zu entwickeln und zu pflegen sowie mit einheimischen standortgerechten Feldgehölzhecken und Feldgehölzgebüschen und einheimischen standortgerechten Baumgruppen aus Laubgehölzen zu gliedern. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß es Biotopcharakter annehmen kann. Der vorhandene Baumbestand und der offene Lauf des Gewässers sind zu erhalten und zu pflegen. Der Graben ist naturnah zu gestalten.

Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Im Baufeld 8 ist eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Tessin zu belastende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Tessin unterirdische, öffentliche Regenwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, a BauGB)

6. **Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 (Satzungsbeschluß), entfällt die textliche Festsetzung Nr. 6.**

Siegelabdruck — Bold Bürgermeister

7. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sind im Abstand von höchstens 16 m einheimische standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m (2,50 x 2,50) groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkstände ist zulässig. Die Zwischenräume ,soweit sie nicht für Grundstückszufahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten einheimischen standortgerechten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

Sonstige Festsetzungen

8. **Einfriedungen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig.** (geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1993)

Siegelabdruck — Bold Bürgermeister

9. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen.Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

10. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer-gleich 38 Grad festgesetzt. Steildächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter Farbe zu decken.

11. **Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Tessin vom 11.05.1993 (Beitrittsbeschluß), wurde auf die textliche Festsetzung Nr. 11 verzichtet.**

Siegelabdruck — Bold Bürgermeister

12. In den Baufeldern ohne Festsetzung einer Firstrichtung sind Hauptgebäude mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

13. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

(Fortsetzung)

15. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach vereinfachter Änderung gemäß § 13 BauGB, am 09. 09.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.09.1993 gebilligt.**

Tessin, 04.10.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

16. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 06.10.1993 bis zum 22.10.1993 durch Aushang 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.10.1993 in Kraft getreten.

Tessin, 04.11.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

17. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach 2. vereinfachter Änderung gemäß § 13 BauGB, am 28.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 gebilligt.

Tessin, 12.07.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

18. **Der Beschluß über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 04.08.1994 bis zum 19.08.1994 durch Aushang 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.08.1994 in Kraft getreten (rückwirkende Inkrafttretung gem. § 215 Abs. 3 BauGB).**

Tessin, 01.12.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Planverfasser Bauleitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Fachgebiete:Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Sanierungsplanungen
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514 15 01-0
Bauleiter: Dipl. ing. Reinhard Böhm
Stadtplaner
Rosa Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.04.1992 bis zum 16.03.1992 erfolgt.

Tessin, 22.05.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.07.1992 durchgeführt worden.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.09.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.1992 bis zum 28.08.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, in der Zeit vom 10.09.1992 bis zum 07.09.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.01.93 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 : 2000 vorliegt. Regenfanggespräche können nicht dargestellt werden.

Rostock, 03.02.93 Siegel (Siegelabdruck) Katasteramt Rostock Im Auftrag

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 19.01.1993 bis zum 12.02.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 18.12.1992 bis zum 19.02.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.02.1993 gebilligt.

Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung vom 29.04.1993 durch das Ministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az: 640-00-105.07 - 561 (Satzungsnummer 084/93) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Tessin, 26.05.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

12. **Die Hinweise wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1993 beachtet.**

Tessin, 26.05.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

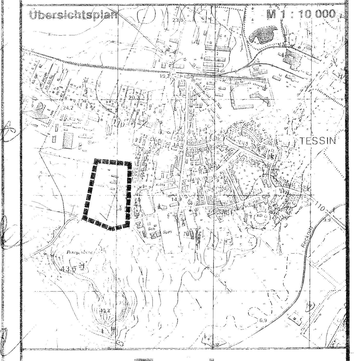
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, 26.05.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 28.05.1993 bis zum 11.06.1993 durch Aushang 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.1993 in Kraft getreten.

Tessin, 23.06.1993 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Tessin

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 5 2. Änderung

Für das Wohngebiet "Gauswisch" westlich des Siedlungsweges

Tessin, 28. April 1994

Bold Bürgermeister