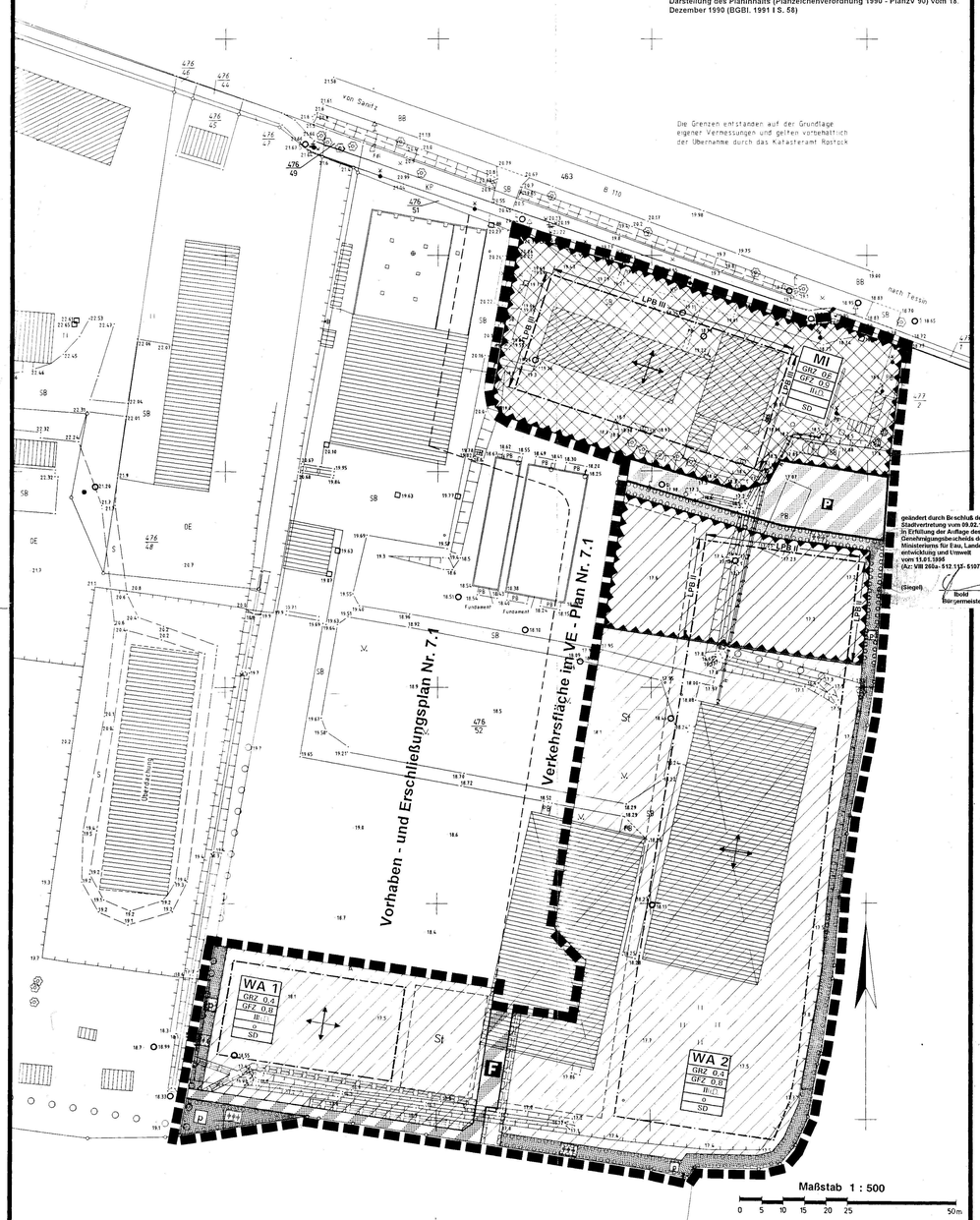
SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2

FÜR DAS WOHNGEBIET SÜDLICH DER B 110 UND NÖRDLICH DES WOHNGEBIETES "GAUSWISCH"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08.04.94 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.2 für das Wohngebiet südlich der B 110 und nördlich des Wohngebietes "Gauswisch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



geändert durch Beschluß der Stadtvertretung vom 09.02.1995 in Erfüllung der Auflage des Genehmigungsbescheids des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 11.01.1995 (Az: VIII 280a-512.131-51077)

(Siegel) Ibold Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl	
III i.D.	Zahl der Vollgeschosse alsHöchstmaß, oberstes Geschoß nur im Dach zulässig	
BAUWEISE, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise	
SD	Satteldach	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
F	Fußweg	
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Schutzgrün	
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, und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
	Firstrichtung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
12.2	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
476/51	Flurstücksbezeichnung	
	entfallende hochbauliche Anlage	
LPB II	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (hier Lärmpegelbereich II)	

(Siegel) Ibold Bürgermeister

geändert durch Beschluß der Stadtvertretung vom 09.02.1995 in Erfüllung der Auflage des Genehmigungsbescheids des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 11.01.1995 (Az: VIII 280a-512.131-51077)

(Siegel) Ibold Bürgermeister

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, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig, Entgegen § 6 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Innerhalb der Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:
   1. Im Mischgebiet sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer grundsätzlich nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
   2. Im Wohngebiet sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
   3. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden, die den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen zugewandt sind, sind entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (Ausgabe November 1989 Tabelle 8 bis 10) auszubilden.

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

4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünflächen, ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher.

5. Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum (z.B. Sorbus intermedia oder aucuparia) in 3 x verschulter Pflanzqualität (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,50 x 2,50 m groß anzulegen und offen zu halten.

6. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Stellplatzbepflanzungen ein großkroniger heimischer Laubbaum in 3 x verschulter Pflanzqualität (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 83 BauO)

7. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig.

8. Für die Hauptdachfläche der Gebäude wird eine Dachneigung größer-gleich 38 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter Farbe zu decken.

9. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

10. Für die Fassadengestaltung baulicher Anlagen, sind Rauh- bzw. Glattputzflächen und Verklinkerungen zulässig. Putzbauten dürfen nur mit einem Remissionswert von 40% in der Farbhelligkeit gestrichen werden. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

11. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferansammlung und -vermehrung nicht begünstigt werden.

12. Stellplatzflächen sind aus durchsickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine u.ä.) herzustellen.

Hinweise:

A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GvbI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl I, S 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

C
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Tessin. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850/02 vom April 1989 sowie des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975, zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen durch nichtstörende Handwerksbetriebe, die gem. § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan zulässigen sind, gefährlich und in der Regel nicht tragbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1993 ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.12.1993 ..... bis zum 14.01.1994 ..... erfolgt.

   Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold 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, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 16.12.1993 ..... erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Deshalb ist auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1993 ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Den Bürgern ist während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Darauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.

   Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.1994 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.1994 ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold 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 23.02.1994 ..... bis zum 25.03.1994 ..... während der Dienstzeiten 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 07.02.1994 ..... bis zum 24.02.1994 ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.05.94 ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorläufigkeit, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 28.10.94 (Siegelabdruck) Im Auftrag

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.1994 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold 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 ..... bis zum ..... 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 gehend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Tessin (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 gebilligt.

    Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.01.1995 ..... Az: VIII 280a-512.113 01.08.42 (72) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Tessin, 08.05.1995 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 09.02.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.04.1995 ..... Az: VIII 280a-512.113 01.08.42 (72) bestätigt.

    Tessin, 08.05.1995 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

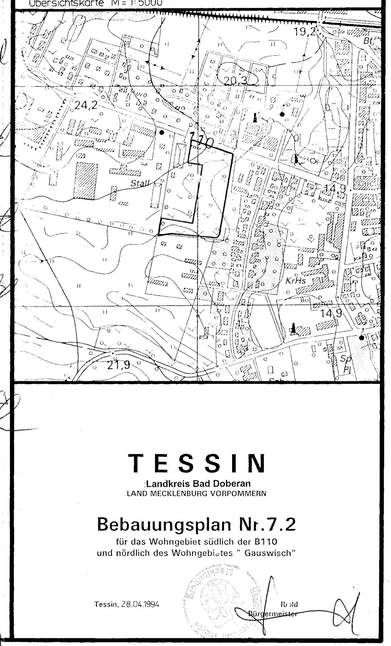
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Tessin, 08.05.1995 (Siegelabdruck) Ibold 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 25.04.1995 ..... bis zum 11.05.1995 ..... 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 10.05.1995 ..... in Kraft getreten.

    Tessin, 30.08.1995 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

Übersichtskarte M = 1:5000



TESSIN

Landkreis Bad Doberan
LAND MECKLENBURG VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 7.2

für das Wohngebiet südlich der B110
und nördlich des Wohngebietes " Gauswisch"

Tessin, 28.04.1994 Ibold Bürgermeister

Planverfasser Bauleitplanung: APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Raumordnungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15.91-aA3
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reinhard Döhm, Stadtplaner
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 4934727