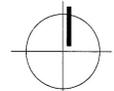
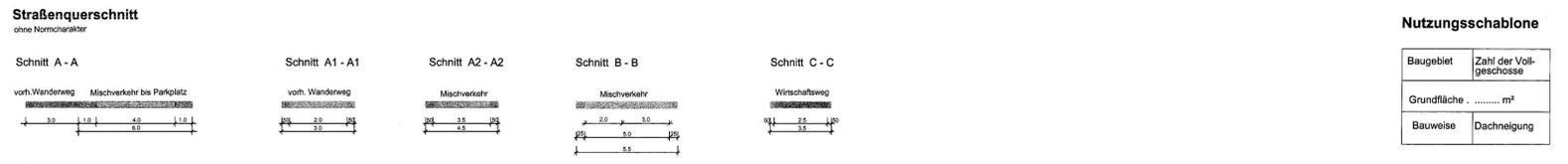
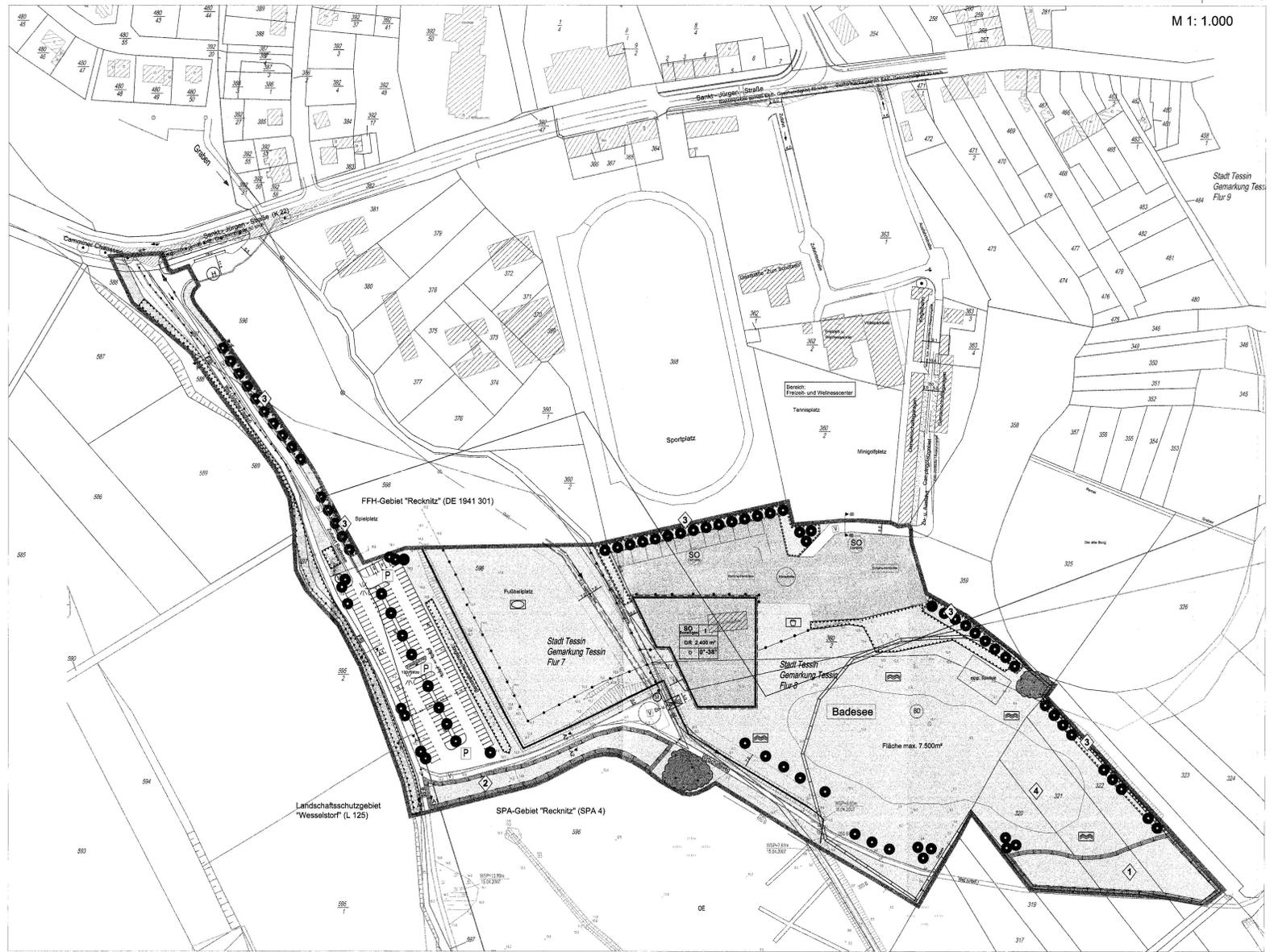


Satzung über den Bebauungsplan Nr.9 "Badesee Tessin" der Stadt Tessin

Plangebiet mit ca. 6,0 ha umfasst:
die Teilflächen der Flurstücke Nr. 360/2, Nr. 361, Nr. 322, Nr. 321, Nr. 320 der Flur 8, Gemarkung Tessin
und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 596, Nr. 597, Nr. 588 der Flur 7, Gemarkung Tessin.

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 10 u. 11 BauNVO)

- SO Sonderegebiet, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
Campingsitzgebiet
- SO Sonderegebiet (§11 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung:
bauliche Anlagen für Campingplatzgebiet
u. Grünfläche "Badepplatz/Badesee"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 10, 17 u. 19 BauNVO)

- GRm² Maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlage
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Parkplatzfläche
- Fuß-, Radweg

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

- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz
- Badeplatz mit künstlicher Wasserfläche - Badesee

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a und § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 u. Abs.6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 1 § 9 Abs. 3 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsachsen zu belastende Flächen zugunsten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 9 BauGB)
- Überfahrt mit Grabenverwehrrung (Planzeichensymbol)
- Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorh. unterirdische Leitung Regenwasserleitung
- vorh. bauliche Anlagen
- Schrittlinie - Verkehrsfläche
- Müllstapellplatz
- Fluggrenze
- Flurstücksgrenzen
- 360/2 Flurstücks-Nr.
- Wassergaben
- 7 m Abstandslinie bei Gewässern nach §81 Abs.12 LWG
- Böschung
- vorh. Sträucher / vorh. Bäume
- Bushaltestelle
- Umgrenzung Bodendenkmale (Umgrenzung der Bestattung nach § 70 Denkm. i. d. Verordnungsgebung)
- Schutzgebietsgrenzen: FFH-Gebiet "Recknitz" (DE 1941-301), SPA-Gebiet "Recknitz" (SPA 4), Landschaftsschutzgebiet "Wesselstorf" (L 125)

Teil B - Textliche Festsetzung

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2009 (BGBl. I S. 2878) und die Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10, 11 BauNVO)

Sonderegebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
- Das Sonderegebiet, das der Erholung dient, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO als Campingsitzgebiet festgesetzt.

- Das Campingsitzgebiet dient zum Zweck der Erholung, der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören.

- Im Sonderegebiet - Campingsitzgebiet sind nach § 10 Abs. 1 und Abs. 5 BauNVO zulässig:
1. Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und zum nicht jederzeit ortsveränderlichen Aufstellen von Caravans (d.h. Wohnwagen) und Motorcaravans (d.h. Reise- bzw. Wohnmobile), Zelte, Vorzelte, Pavillons sowie Standplätze anderer beweglicher Unterkünfte (Wohn- bzw. Hausboote), Campingplatz-anhänger;
2. Anlagen für sportliche und spielerische Einrichtungen sowie sonstige Freizeitgestaltung;
3. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes (wie Kiosk, Grillplatz)
4. Anlagen für die Platzverwaltung;
5. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Campingsitzes dienen;
6. Nebenanlagen;

Sonstiges Sonderegebiet (§ 11 BauNVO)
- In dem Sonstigen Sonderegebiet sind bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der Nutzung der öffentlichen Grünfläche "Badepplatz/Badesee" und dem Sonderegebiet "Campingplatzgebiet" stehen.

- Im Sonstigen Sonderegebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von baulichen Anlagen mit den Nutzungen wie folgt zulässig:
1. Einlass, Kasse, Aufstellplatz für Personal, Rezeption;
2. Café, Späße- u. Schenkgaststätte, Biergarten und Freischankanlage, Kiosk;
3. Sanitäre Anlagen, Umkleekabinen, Campingküche;
4. Ausleih für Sport- und Spielgeräte;
5. Funktionsgebäude zur Unterhaltung der Anlagen, ggf. Vereinsgebäude, Betriebswohnung;
6. und folgende weiteren Nutzungen;
7. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen;
8. Standplätze für Personal;
9. Standplätze für Wohnwagen bzw. Wohnmobile (u.a. nicht jederzeit ortsveränderlich);
9. Nebenanlagen;

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10, 17, 19 BauNVO)**
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKEF) der baulichen Anlagen im sonstigen Sonderegebiet darf bis max. 0,5 m über der mittleren Höhenlinie (HH-Höhenniveau) des vorhandenen Geländes, das am Standort des geplanten Gebäudes vorhanden ist, liegen.
- Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m über Oberkante Erdgeschossfußbodens (OKEF) festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie.
- Im Sonderegebiet - Campingsitzgebiet und im sonstigen Sonderegebiet wird die Standplatzfläche / Parzelle von 40 - 100 m² festgesetzt.

**3. Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**
- Nebenanlagen für die Kleinunterhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Badeseeplatz - sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- In dem Sonderegebiet - Campingsitzgebiet und sonstigen Sonderegebiet sind je Standplatz / Parzelle ein Stellplätze für Pkw bis max. je 16 m² Grundfläche zugelassen.
- Stellplätze für Besucher sind außerhalb der einzelnen Standplätze / Parzellen ausschließlich im Bereich der gekennzeichneten Parkflächen bzw. außerhalb des Plangebietes zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Für die Badeseeplätze sowie die Gäste / Besucher, die das Freizeitangebot nutzen, steht der Parkplatz mit einer Kapazität von max. 100 Plätzen (s.H. Planzeichnung) zur Verfügung.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badeplatz / Badesee" ist die Errichtung der erforderlichen Wasserfläche für den Badesee mit einer Ausdehnung der Wasserfläche von max. 7.500m² erlaubt. Wasserebenen für Nichtschwimmer und Schwimmer zulässig. Dazu sind die Wasserfläche umgebenden naturnahen Aufenthaltsbereiche (Liegewege, Sandstrand) und Freizeitangebot mit Sport- und Spielanlagen zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung Funktions- u. Nebenanlagen, die der Badenutzung zuzuordnen sind, zulässig.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ist der Teil eines Fußballfeldes und dient der sportlichen Betätigung sowie zur Freizeitgestaltung.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a und § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 i. d. BauGB)

1.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Vorhandene Bäume, Sträucher und Gehölze sowie Hecken sind gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung zu erhalten. Für Schutzmaßnahmen während der Bauzeit ist die DIN 18820 zu beachten.

1.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Innerhalb der mit einem Planzgebiet gekennzeichneten Grünflächen Nr. 3 sind vorläufige Stellungsgehölze aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen und unterhalten zu erhalten.
- Von den heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste sollen mindestens 5 Arten der Sträucher und 5 Arten der Hochstämme auf den jeweiligen Pflanzflächen Verwendung finden.
- Pflanzung von Einzelbäumen mit Unterpflanzung (Sträucher) im Bereich des Campingsitzgebietes zum Sportplatz und am östlichen Rand des Geltungsbereiches.
- Pflanzung einer Baumreihe am östlichen Rand der Zufahrtsstraße zum Parkplatz (Cestanea sativa)
- In der Planzeichnung sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern schematisch dargestellt. Insgesamt sind im Plangebiet 80 Bäume und 400 m² Sträucher zu pflanzen.
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Planzgebieten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe; Sträucher: verpflanzte Sträucher in 40 - 100 cm.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Die Planung von Bäumen und Sträuchern und die Ansaat von Kraut- und Staudenfluren sowie von Landschaftsrassen auf öffentlichen Grünflächen dienen der Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Fläche.
- Die Flächen, die gemäß Planzeichnung zur Bepflanzung und Gestaltung zur Verfügung stehen, erhalten Firsthöhe Anpflanzungen. Diese setzen sich zusammen aus Hecken, Baumreihen und Gehölzen sowie der Ansaat von Kraut- und Staudenfluren.
- Die Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. 4.100 m² (inkl. Bestandsgrün)
- Auf der Grünfläche Nr. 1, die im südlichen Bereich des Plangebietes als Maßnahmenteil festgesetzt ist, sind Feinsäen mit Überhalm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mindestens 4-reihig und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen.
- Auf der mit Nr. 2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist ebenfalls eine mindestens 4-reihige Hecke mit Überhalm unter Einbeziehung des vorhandenen Siedlungsgebietes anzulegen. Die Bepflanzung muss der Struktur des Siedlungsgebietes angepasst und gemäß Pflanzliste vorgenommen werden.
- Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 wird der Badesee angelegt und erhält verfestigten Boden mit Flachwasserbereich. Die gesamte Flächengröße des geplanten Badeseees beträgt max. 7.500 m².
- Für die Anlage eines naturnahen Bereiches ist ca. ein Drittel der gesamten Seefläche im südlichen Bereich vorzusehen.

1.5 Pflanzliste für Bäume und Sträucher

- Hochstämme (Deutscher Name / Wiss. Name):**
Berg-Lime Ulmus glabra
Feld-Ahorn Fraxinus excelsior
Esbane Kastanie Castanea sativa
Acer pseudoplatanus
Hainbuche Caprifolium
Hainbuche Helleborus
Elaeagnus Elaeagnus
Eiche Quercus
Rohrtauche Fagus sylvatica
Saubirke Betula pendula
Schwarze-Grü-Eiche Quercus agrifolia
Salkweide Salix caprea
Salk-Weide Salix viminalis
Sitzbarnum Acer platanoides
Queens-Rohr Quercus robur
Vogel-Kirsche Prunella
Weinröhre Tilia cordata
Sträucher (Deutscher Name/Wiss. Name):
Berberitze Berberis vulgaris
Blaubeer-Heidekraut Vaccinium myrtillus
Efeu Hedera helix
Eingetragter Weibdorn Rhamnus monogyna
Faulbaum Rhamnus frangula
Gabel-Heidekraut Cornus mas
Gemeine Felsenrose Arctostaphylos
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Gewöhnliche Kugelweide Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare
Hochstammliche Cornus spec.
Scheidmispel Hippophae rhamnoides
Schwarzerd-Steinweide Prunus spinosa
Zwerg-Birke Betula nana

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 88 i. d. BauO M.V. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Einfriedigungen

- Einfriedigungen der Standplatz-Parzellen im Sonderegebiet - Campingsitzgebiet - sind nur in Form von lebenden Hecken in einer Höhe bis max. 0,8 m zulässig. Die geschlossene Einfriedigung ist unzulässig. Weitere Wirkung ist nur als Einzelweidung am Eingang der Anlagen und den Gebäuden zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche - Badeseeplatz / Badesee - erhält eine Einfriedigung in einer Höhe von max. 3,0 m.

2. Werbeanlagen

- Für die Zwecke der Werbung ist im Bereich der Straßenverbindungen Badesee / Campingsitz jeweils ein Aufstellplatz (max. ... m²) mit Hinweis auf die Einrichtungen zulässig.
- Weitere Werbung ist nur als Einzelwerbung am Eingang der Anlagen und den Gebäuden zulässig.
- Örtlich und überdrikt sind Hinweisschilder zur Auffindung der Anlagen zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Es sind Naturdampfdrucklampen einzusetzen.

IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 i. d. BauO M.V. die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entleeren des Landes für Bodenentnahmeprobe oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Durch das Vorhanden Entstehen Eingriffe in den Naturschutz, die nicht im Vorhabensgebiet kompensiert werden können. Durch eine Ersatzpflanzung im Rahmen eines Öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Tessin und dem Landkreis Bad Döberlen wird eine zielgerichtete Ersatzmaßnahme (Umsetzung im FFH-Gebiet (DE 1941-301)) sichergestellt.

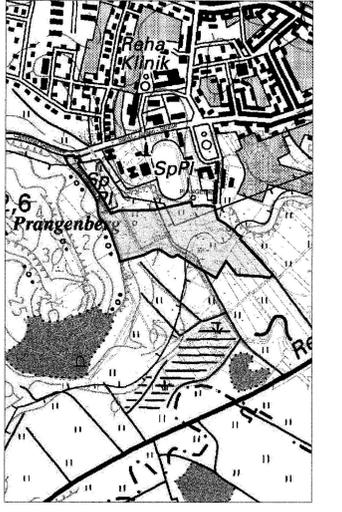
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M.V.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2008 einschließlich aller nachträglichen Änderungen bis zum Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Tessin vom 22.06.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Badesee Tessin" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufhebungsbeschluss vom 13.12.2007. Die öffentliche Auslegung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.02.2008 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 23.01.2008 beauftragt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.03.2008 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 19.02.2008 zur schriftlichen Äußerung aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 09.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 13.10.2008 gemäß § 5 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans (Bebauungsplan aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorhandene umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.10.2008 bis zum 28.11.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung für jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan berücksichtigt werden können, am 13.10.2008 ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Der satzungsmäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes Nr. 9 ist richtig dargestellt beschränkt. Hinsichtlich der sachgerechten Darstellung der Grenzlinie gilt die Vorabfertigung, dass eine Prüfung pro gebaute Repräsentation können nicht abgelehnt werden.
- Die Stadtvertretung hat am 22.06.2009 die Begründung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Stellungnahmen der Beteiligten der Bebauungsplanung (Bebauungsplan Nr. 9) sowie die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger geprüft. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan Nr. 9 dargestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 19.05.2009 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.05.2009 gebilligt. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wurde dem Bebauungsplan beigelegt.
- Die Genehmigung wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom Az. Bk. mit Aufgaben und Hinweisen erlassen. Die Aufgaben sind erfüllt und die Hinweise sind beachtet.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hermit aufgelegt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsgrenzen der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft.

Übersichtsplan



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Badesee Tessin" der Stadt Tessin,