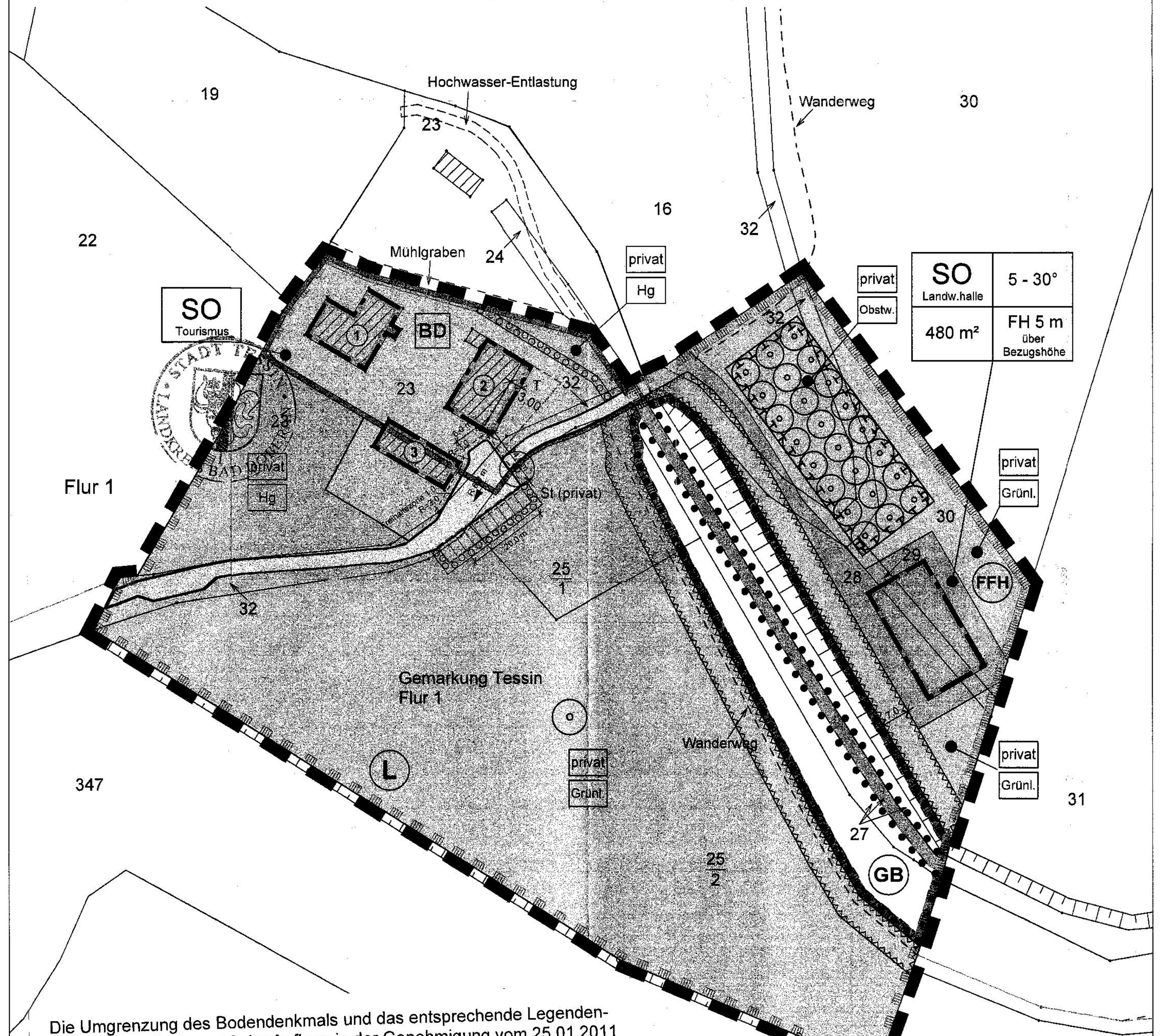
SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "WOLFSBERGER MÜHLE"

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie gemäß § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Tessin vom 07.10.2010 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wolfsberger Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Die Umgrenzung des Bodendenkmals und das entsprechende Legendenkästchen wurden gemäß der Auflage in der Genehmigung vom 25.01.2011 und gemäß Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 24.03.2011 ergänzt.

Tessin, den 25.03.2011

(Ibold, Bürgermeister)

Maßstab 1:1000

Plangrundlage: digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes (Landkreis Bad Doberan) vom 02.12.2009

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Tourismus — Sonstiges Sondergebiet "Tourismus" (§ 11 BauNVO)

SO Landw.halle — Sonstiges Sondergebiet "Landwirtschaftshalle" (§ 11 BauNVO)

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

480 m² — Grundfläche max. 480 m²

FH 5 m über Bezugshöhe — Firsthöhe als Höchstmaß 5 m über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzung 2.1)

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

15 - 48° — Dachneigung

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

privat — private Grünfläche, Zweckbestimmung:

Hg — Hausgarten

Grünl. — Grünland (Wiese/Weide)

Obstw. — Obstbaumwiese

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet "Stormsdorfer Bachtal"

FFH — FFH-Gebiet DE 1941-301 "Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen"

GB — Geschütztes Biotop "naturnaher und unverbauter Bachabschnitt"

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

BD — Bodendenkmal

Umgrenzung Bodendenkmal

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Zweckbestimmung:

St — Stellplätze (privat)

T — Terrasse

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

7,0 — Bemaßung in Meter

25/2 — Flurstücksnummer

Wanderweg

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tourismus" sind drei Gebäude mit folgenden Nutzungsarten zulässig:
Gebäude 1 (gemäß Planzeichnung Teil A): Wohnhaus für Betriebsinhaberfamilie mit Terrasse, Zuwegungen,
Gebäude 2: Café mit Terrasse (Innenraum und Terrasse mit Freisitz/Biergarten, jeweils ca. 15 Plätze) und gesondertem Veranstaltungsraum (ca. 40 Plätze), für das Café notwendige Betriebs- und Nebenräume, Zuwegungen,
Gebäude 3: Ferienwohnungen für zusammen ca. 12 Personen, Terrassenfläche, Abstellräume, Garage/Werkstatt, Zuwegungen.
Zulässig sind weiterhin Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

Auf der mit "St (privat)" gekennzeichneten Fläche ist nur die Herstellung von 10 teilversiegelten privaten PKW-Stellplätzen zulässig.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftshalle" sind eine einzelne Lagerhalle für die Unterbringung von landwirtschaftlicher Technik, Heu/Stroh/Futter und vorübergehend von Nutztieren sowie Zuwegungen zulässig. Eine Werkstatt, Büroräume und andere Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, sind nicht zulässig. Mit Ausnahme der der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden unterirdischen Nebenanlagen (Leitungen) sowie von Zuwegungen sind Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet "Landwirtschaftshalle" außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

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

2.1 Für die Baufläche 1 im sonstigen Sondergebiet "Tourismus" gelten für die Firsthöhe als Höchstmaß 11,0 m über der Bezugshöhe. Für die Bauflächen 2 und 3 gelten für die Firsthöhe als Höchstmaß 8,50 m über der Bezugshöhe. Als Bezugshöhe für die Bemessung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante des zugehörigen Erschließungsweges im Schnittpunkt der Mittelachse des Gebäudes mit der Wegebegrenzung.

2.2 In der Baufläche 1 des sonstigen Sondergebietes "Tourismus" sind nur Dachneigungen zwischen 15° und 48° zulässig.

2.3 In den Bauflächen 2 und 3 des Sonstigen Sondergebietes "Tourismus" sind nur flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 5 und 30° zulässig.

2.4 In der südlich der vorhandenen Gebäude gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und in der südlich des Reppeliner Baches gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünland (Wiese/Weide)" ist jeweils nur eine bauliche Nebenanlage auf einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig. In den anderen privaten Grünflächen nördlich des Reppeliner Baches sind keine Nebenanlagen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Die den Reppeliner Bach begleitende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

3.2 Die zwischen Reppeliner Bach und dem südlich davon gelegenen Wanderweg vorhandene Obstbaumreihe ist dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Bäume sind im darauffolgenden Herbst mit der gleichen Baumart zu ersetzen.

3.3 An den beiden im Plan gekennzeichneten Stellen am nördlichen Rand der PKW-Stellplatzfläche und im Zentrum der Grünlandfläche südlich des Reppeliner Baches ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Ausgleich für die Fällung eines Baumes im Bereich des geplanten PKW-Stellplatzes anzupflanzen.

3.4 Auf den im Plan dargestellten Pflanzflächen entlang der privaten PKW-Stellplatzfläche und nördlich des Cafégebäudes ist jeweils eine zweireihige, freiwachsene Strauchhecke aus verschiedenen standortgerechten, heimischen Laubgehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 In den Lücken der Obstbaumreihe südlich des Reppeliner Baches sind fünf standortgerechte, heimische Obstbäume anzupflanzen.

3.6 Für die Anlage der Obstbaumwiese sind altmecklenburgische Obstsorten (Hochstämme) zu verwenden.

3.7 Für die Anpflanzung der Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Für die Anpflanzung der Sträucher sind Sträucher der Größe ≥ 80/100 cm zu verwenden.

3.8 Die Pflanzqualität aller zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

3.9 Für die Anpflanzungen von Gehölzen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung sicherzustellen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind wirksam gegen Verbiss durch Wild und Nutztiere zu schützen.

3.10 In der Landwirtschaftshalle sind Brutplatzangebote in Form von bauseitig hergestellten Vorsprüngen zu schaffen, die Platz für 70 Rauschwalbennester bieten. Die freie Zugänglichkeit der Landwirtschaftshalle für Rauchschwalben durch Einflug ist dauerhaft zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten. Zusätzlich sind in der Landwirtschaftshalle im Abstand von jeweils 1 m zueinander fünf künstliche Rauschwalbennester Nr. 10 der Firma Schwegler (www.schwegler-natur.de) anzubringen. Die Landwirtschaftshalle ist vor Abriss des Pferdestalls zu errichten.

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

4.1 Die Fassaden im sonstigen Sondergebiet "Landwirtschaftshalle" sind mit Holz in naturbelassenem Farbton zu verschalen. Das Dach ist als Gründach zu gestalten.

Hinweise
Für Bodendenkmale, die bei Bauarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 15.02.2010 erfolgt.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.05.2010 über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden. Die Planung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß der Stellungnahme vom 14.06.2010 nicht entgegen.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs des Planes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 25.03.2010 durchgeführt.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 23.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

6. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 06.07.bis zum 06.08.2010 während folgender Zeiten
- montags 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
- dienstags 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr,
- freitags 10.00 bis 11.00 Uhr
durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" bekannt gemacht worden.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 10 aufgefordert worden.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 03.11.2010 .... i.A. (Lkrs. Bad Doberan, Kataster- u. Vermessungsamt)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 07.10.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 01.11.2010 mitgeteilt.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 07.10.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.10.2010 gebilligt.

Tessin, den 10.11.2010 .... (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 25.1.11 Az.: 11/6.1/2/2010 13051077 B10 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Tessin, den 25.03.2011 .... (Bürgermeister)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 24.3.2011 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 30.3.2011 bestätigt.

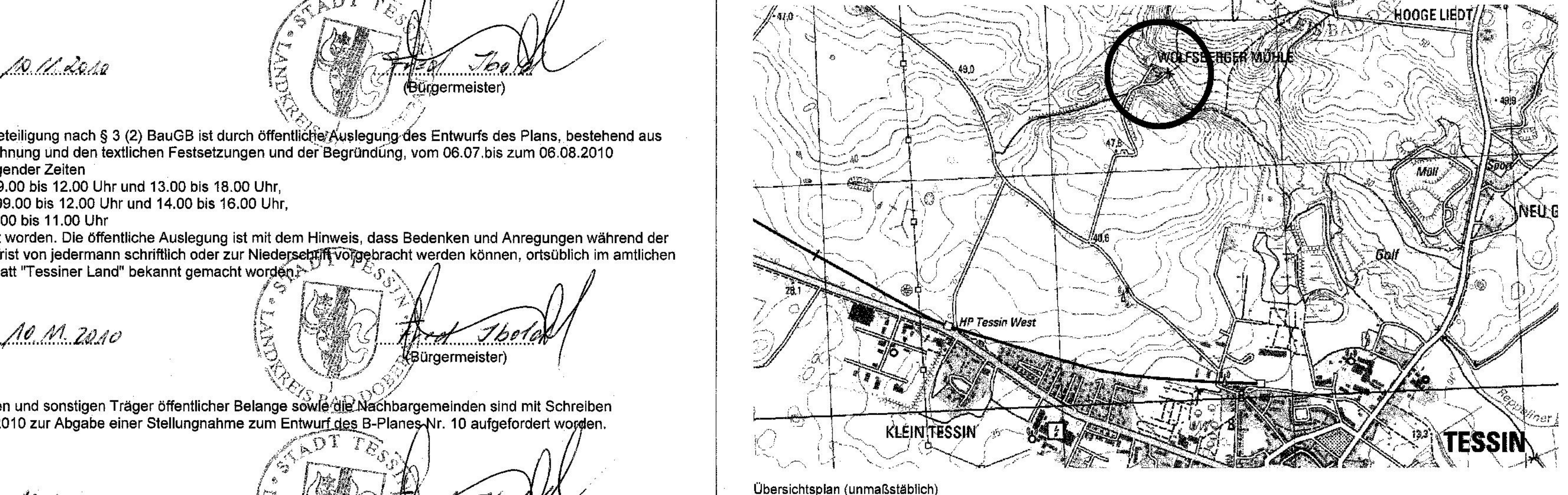
Tessin, den 05.04.2011 .... (Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, den 05.04.2011 .... (Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 10 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 18.4.2011 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formenvorschriften 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 10 ist am 19.4.2011 in Kraft getreten.

Tessin, den 10.05.2011 .... (Bürgermeister)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
Geobasisdaten © Landesamt für innere Verwaltung M-V (LAiV M-V) http://www.lverma-mv.de

STADT TESSIN	Plannummer 30156/201
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "WOLFSBERGER MÜHLE"	26.10.2010
SATZUNGSEXEMPLAR	M 1:1000
1. Ausfertigung: Stadt Tessin, 2. Ausfertigung: Stadt Tessin, ~~3. Ausfertigung: LK Bad Doberan~~, 4. Ausfertigung: LK Bad Doberan, 5. Ausfertigung: Vorhabenträger, 6. Ausfertigung: LA-Büro Pulkenat	Gez.: CS/TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./ BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel.: 039957/ 2510 Fax.: 039957/ 25125

G:/Projekte/Bauleitplanung/B-Plan/Tessin/Wolfsberger Mühle/Pläne/B-Plan Satzungsexemplar.vwx