

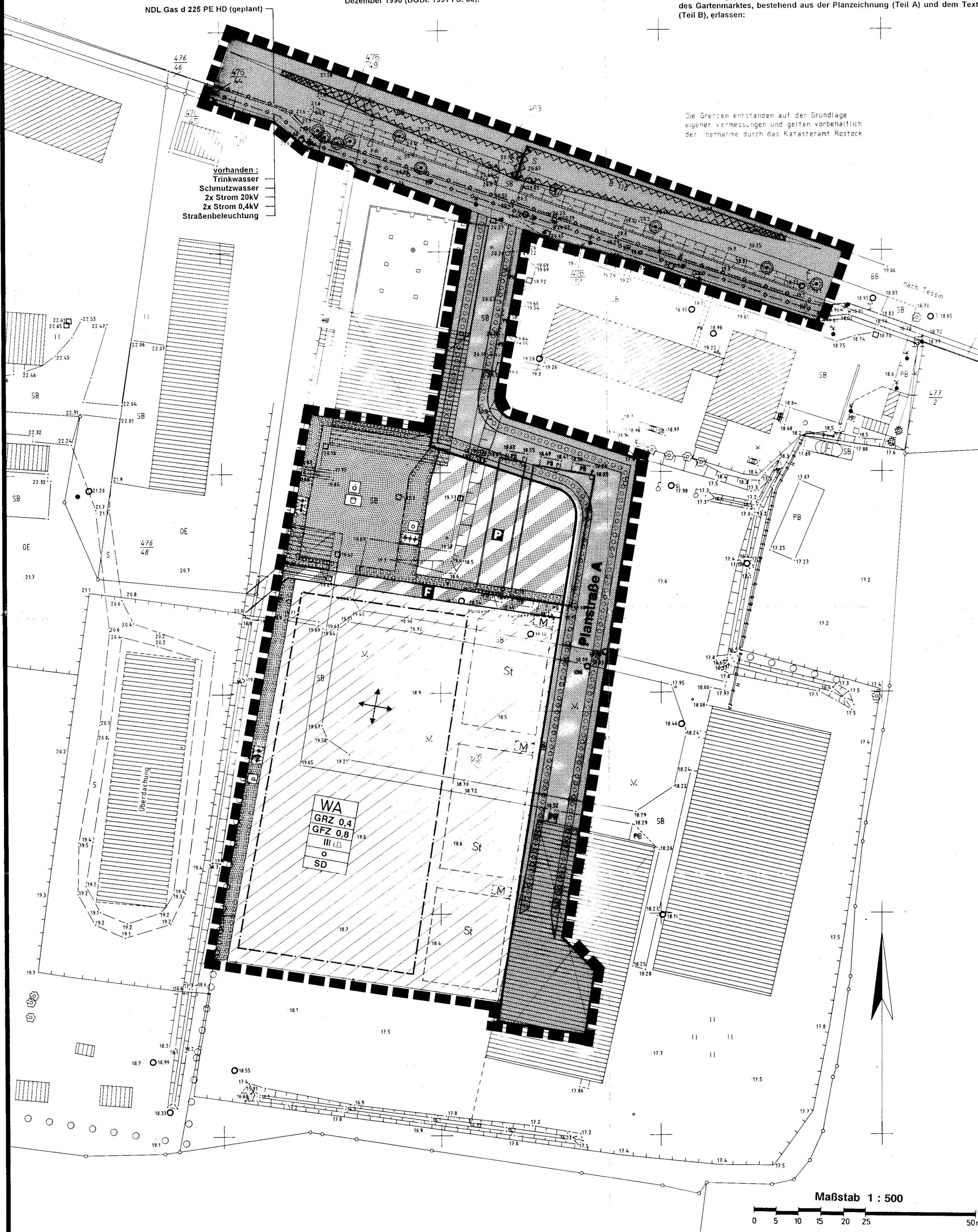
SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 7.1

FÜR DAS WOHNGEBIET SÜDLICH DER B110 UND WESTLICH DES GARTENMARKTES

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 Plinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung vom 28. April 1993, zuletzt geändert durch Art. 15 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 22 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7.1 für das Wohngebiet südlich der B 110 und westlich des Gartenmarktes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß

III.D. Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

F Fußweg

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

Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielfeld

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)

Erhaltung von Bäumen

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

S Sichtfläche

Firstrichtung

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

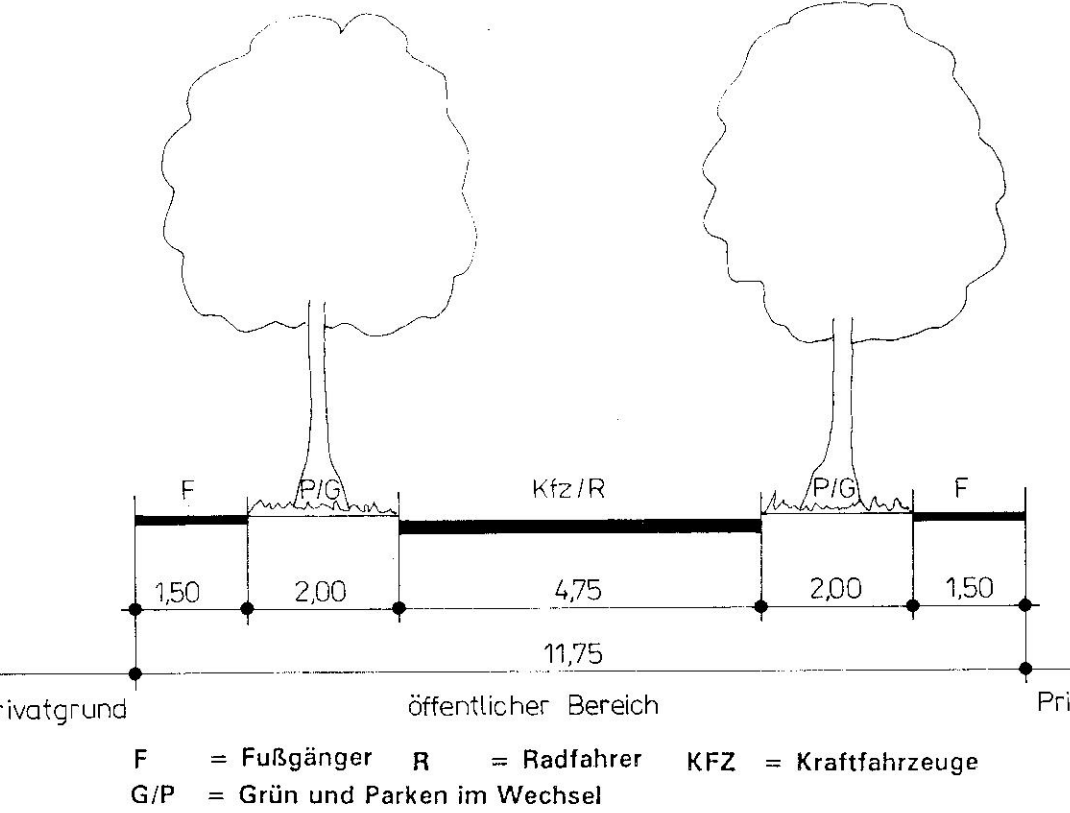
S Sichtfläche

Sichtdreieck

entfallende hochbauliche Anlage

Versorgungsleitungen, unterirdisch

Straßenquerschnitte M 1:100 Planstraße A



TEIL B: TEXT

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

- 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

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

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

- 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.

- Für die Grüngestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, dürfen keine Giftpflanzen (entsprechend GUV 29.15) und Pflanzen mit Dornen oder Stacheln verwendet werden. Der Teil der mit Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen.

- Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Verkehrsfläche, sind im Abstand von höchstens 20 m einheimische, großkronige Laubbäume in 4 x verschulter Pflanzqualität (Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2x3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrerschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstücks- bzw. Parkplatzzufahrten und öffentliche Parkstände ist zulässig. Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstücks- bzw. Parkplatzzufahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten einheimischen standortgerechten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

- 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.

- Stellplatzflächen sind aus durchsicherungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine u.ä.) herzustellen.

- 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)

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

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

- Die Erdgeschosfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

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

- 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.

Hinweise:

A Aus archaischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. 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 Grundstückseigentümer 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 Wasserversorgung 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 die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen durch nichtstörende Handwerksbetriebe, die gem. § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1 im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig sind, gefährlich und in der Regel nicht tragbar.

VERFAHRENSVERMERKE

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 28.04.1994 beteiligt worden.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Die von der Planung bewilligten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.1994 und 28.04.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.04.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist in der Zeit vom 28.04.1994 bis zum 28.04.1994 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 28.04.1994 bis zum 28.04.1994 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Die katastrmäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt beschließt. Hinsichtlich der lagentrigen Darstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne ist die Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Prüfung der ... liegt. Regelansprüche können nicht abgelehnt werden.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist in der Zeit vom 28.04.1994 bis zum 28.04.1994 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 28.04.1994 bis zum 28.04.1994 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die ... wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 gebilligt.

Tessin, 19.05.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Protokoll gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB erteilt.

Tessin, 12.07.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

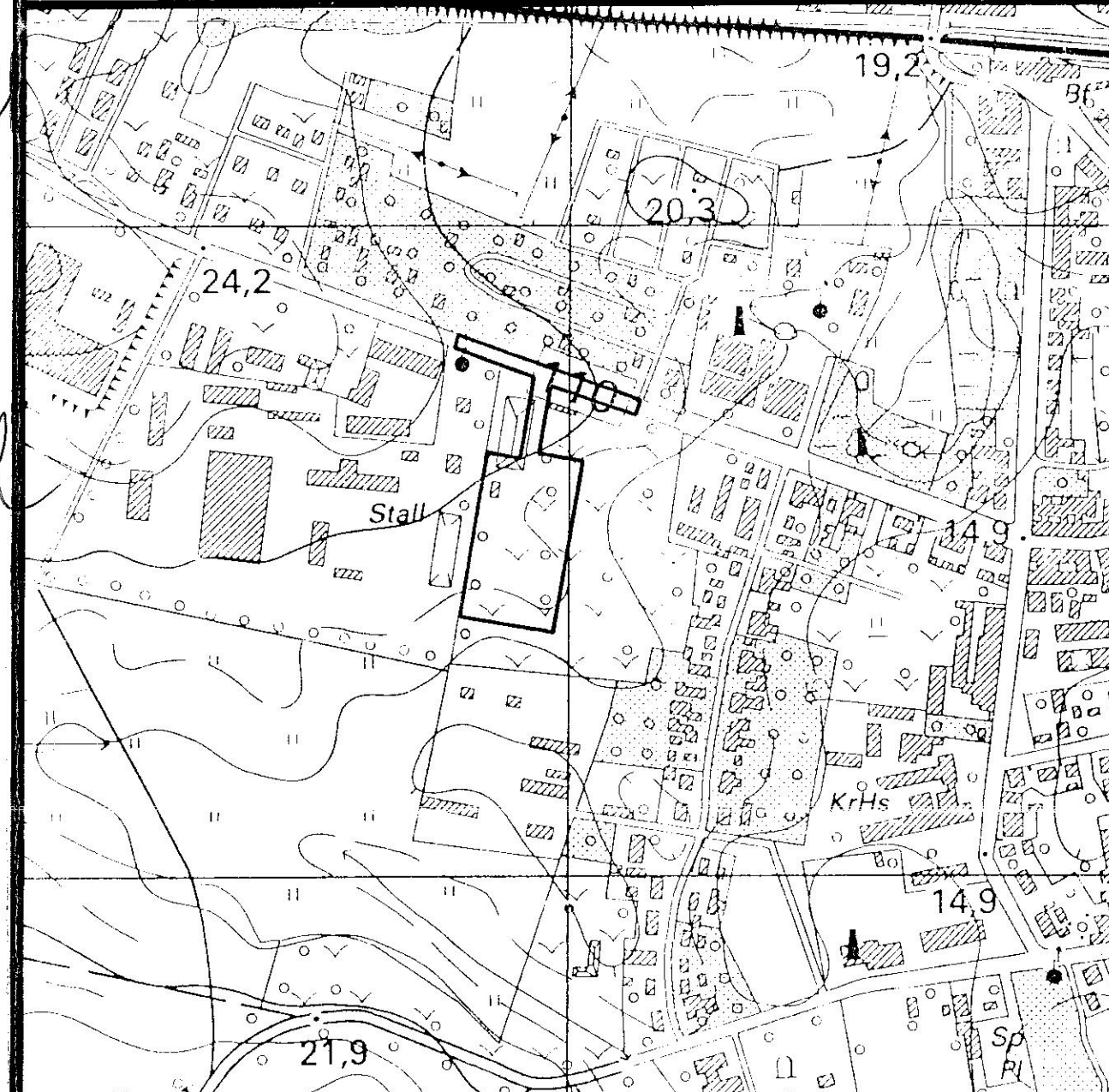
Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Tessin, 12.07.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 28.04.1994 bis zum 28.04.1994 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 218 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§§ 43, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.04.1994 in Kraft getreten.

Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) Bold Bürgermeister

Übersichtskarte M=1:5000



TESSIN

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.7.1

Für das
Wohngebiet südlich der B110 und westlich des Gartenmarktes

Tessin, 28.04.1994



Bold Bürgermeister

Planverfasser
Bauleitplanung:

APR

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsgebiet für Flächenzonenplanungen, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt IDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-ald
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Stadtplaner
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 492427