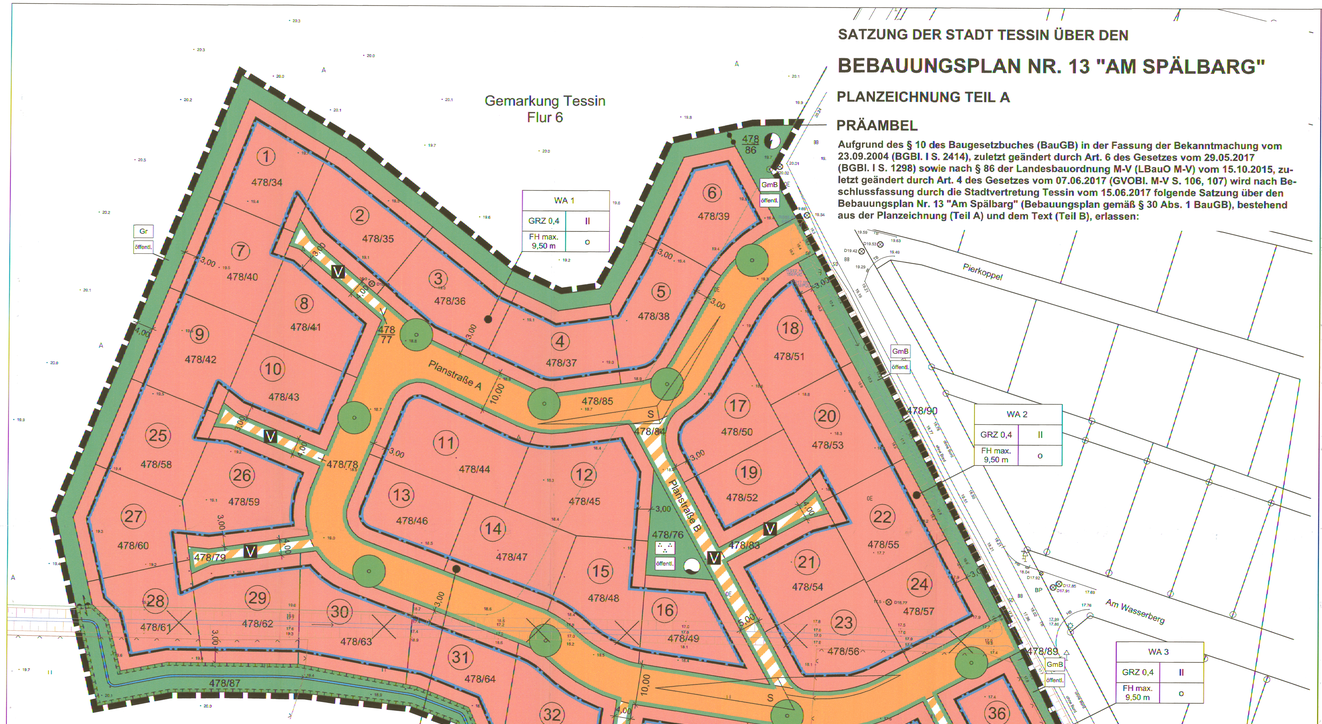
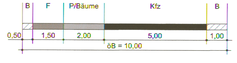


Regelquerschnitte Straßen/ Wege M. 1:100

Planstraße A



Planstraße B

Stichwege

Kfz = Kraftfahrzeuge, F = Fußgänger, R = Radfahrer, P/Bäume = Parken/ Bäume,
B = Bankette/ Grünfläche, 6B = öffentlicher Bereich, Maße in m

Plangrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 19.06.2017

SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM SPÄLBARG"

PLANZEICHNUNG TEIL A

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 15.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Am Spälbarg" (Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 9,50 m – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (maximale Firsthöhe über Oberkante mittlere Straßenhöhe)

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

o – offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V – verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserpumpstation – Trafo – Löschwasserzisterne

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

öffentl. – öffentlich

Parkanlage

RRB – Regenrückhaltebecken

GmB – Graben mit Böschungen – Gr – Grünstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

478/2 – Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

12 – Nummer des geplanten Baugrundstücks

7,0 – Bemaßung in Meter

Graben entfällt

S – Sichtfeld (freizuhalten von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs)

Flurstücksbezeichnung identisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Bauweise, Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, § 16 Abs. 4 u. §§ 18, 22 u. 23 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/ Straße. Als oberer Bezugspunkt gilt: Die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

3. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 An den im Plan bezeichneten Standorten an der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind Bäume der Baumarten Feld-Ahorn (Acer campestre) und/ oder Apfeldorn (Crataegus x lavallei) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Am Graben am südlichen Rand des Plangebietes sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume der Baumart Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Alle Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock mit Gurtsicherung zu verankern und der Stamm vom Stammfuß bis zum Kronenansatz mit einem Schutzanstrich mit Spezialfarbe gegen Sonnenbrand zu versehen. Für alle angepflanzten Gehölze ist eine dreijährige Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung gemäß DIN 18919 sicherzustellen.

4. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Hauptwanderungszeiten der Amphibien (September/ Oktober und März/ April) sind Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hecken und andere Einfriedungen auf den privaten Baugrundstücken sind zu den seitlichen Nachbarn und zu den öffentlichen Straßen mit Ausnahme der Bereiche der Grundstücksausfahrten mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen, in denen Hecken und Einfriedungen sichtbehindernd wirken können, sind Hecken und Einfriedungen in Sichtfeldern nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Bäume in Sichtfeldern sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich folgende Maßnahme durchzuführen (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 13):

Kompensationsmaßnahmen Nr. 3 und 5:
Renaturierung des verrohrten Fließgewässers 19/12 östlich der Verbindungsstraße auf einer Länge von rund 135 m einschließlich randlicher Anpflanzung von sechs standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Gemarkung Tessin, Flur 6, Flurstücke 479/28 und 479/33). Für die Anpflanzung der Bäume sind Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) und/ oder Hainbuchen (Carpinus betulus) zu verwenden. Es sind die unter 3.3 der textlichen Festsetzungen genannten Qualitäten und Vorgaben einzuhalten.

Kompensationsmaßnahme Nr. 6:
Umwandlung einer rund 2,5 ha großen Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs- bzw. Pflegemanagement am Rand der Recknitz-Niederung im NSG „Gramstorfer Berge" (Gemarkung Tessin, Flur 2, Flurstück 78 tw.).

Alle Kompensationsmaßnahmen sind bis Ende des Jahres zu realisieren, in dem die Erschließungsanlagen des B-Planes Nr. 13 fertiggestellt werden.

Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 13 "Am Spälbarg" wurde durch die Stadtvertretung Tessin am 28.04.2016 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.08.2016 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land".

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LBauG M-V und Anzeigeerlass mit Schreiben vom 11.05.2016 über die Absicht, den B-Plan Nr. 13 aufzustellen, informiert worden.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

3. Die Stadtvertretung Tessin hat am 15.09.2016 den Vorentwurf des B-Planes Nr. 13 beschlossen, die Begründung gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 20.09.2016 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 13 unterrichtet und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufgefordert worden.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 13 und der Begründung vom 18.10. bis zum 21.11.2016 während folgender Zeiten in der Stadt Tessin durchgeführt worden: dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr u. 13.00 bis 18.00 Uhr, donnerstags von 09.00 bis 12.00 Uhr u. 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags von 10.00 bis 11.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 14.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

6. Die Stadtvertretung Tessin hat am 23.03.2017 den Entwurf des B-Planes Nr. 13 beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

7. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 13 und der Begründung mit dem Umweltbericht vom 18.04. bis zum 22.05.2017 während der beim Verkehrsvermerk Nr. 5 genannten Zeiten in der Stadt Tessin 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, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 10.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

9. Die Stadtvertretung Tessin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.06.2017 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 22.06.2017 mitgeteilt worden.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

10. Der katastermäßige Bestand am 21.06.2017 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.

Rostock, den 21.06.2017 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

11. Der B-Plan Nr. 13 wurde am 15.06.2017 von der Stadtvertretung Tessin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 15.06.2017 gebilligt.

Tessin, den 05.07.2017 (Bürgermeisterin)

12. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.2017 Az.: 21.1-90 erteilt.

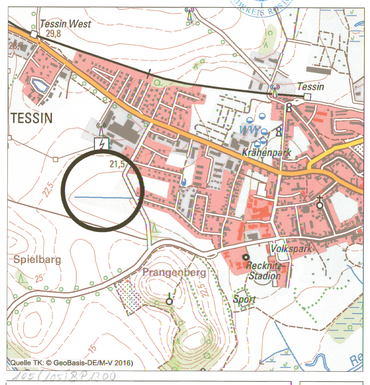
Tessin, den 10.10.2017 (Bürgermeisterin)

13. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, den 10.10.2017 (Bürgermeisterin)

14. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 13 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 29.10.2017 im amtl. Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften u. 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. 13 ist mit Ablauf des 28.10.2017 in Kraft getreten.

Tessin, den 01.11.2017 (Bürgermeisterin)



STADT TESSIN **BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM SPÄLBARG"** **SATZUNGSEXEMPLAR**	Plan-Nr.: 30167/003 19.06.2017 M. 1:500 Gez.: 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\B-Plan Nr. 13\Planeb\B-Plan Nr. 13 Tessin - Satzung 2017_06_19.vwx; 003 Satzung