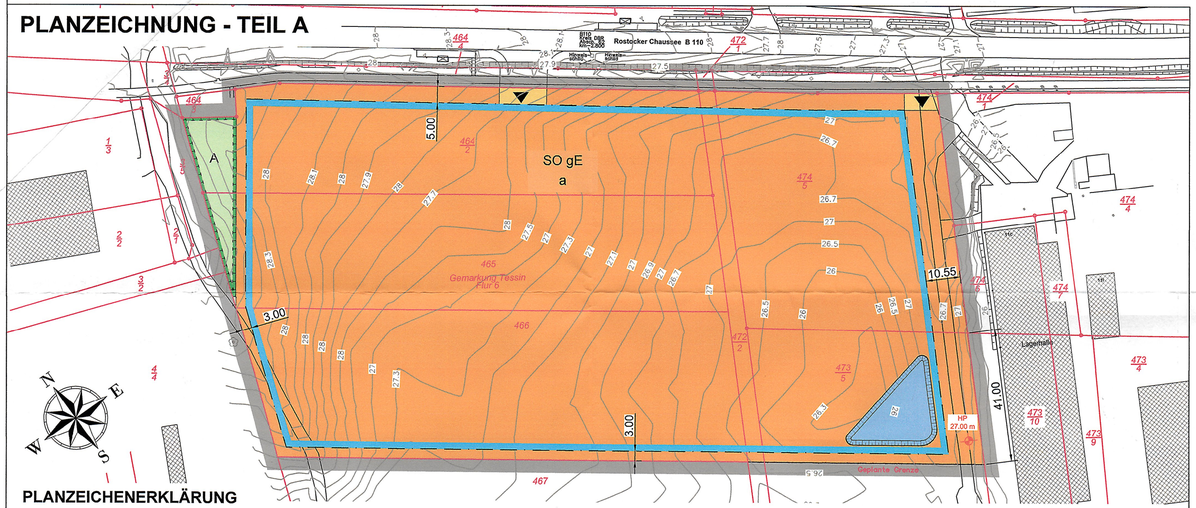
SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM TESSIN-WEST"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) . d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Nahversorgungszentrumzentrum Tessin-West" der Stadt Tessin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO gE — Sondergebiet — § 11 Abs. 3BauNVO

hier: großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

HP 27.00 m — Höhenbezugspunkt in Metern (örtliche Höhen)

3. Bauweise, Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

private Grünflächen

5. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

private Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrt

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

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

A — Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Wasserflächen

hier: Regenrückhaltebecken / Löschwasserversorgung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00 — Bemaßung in Meter

466 — Kataster

Flurgrenze

vorh. Weg

27 — anstehendes Gelände in Metern (örtl. Höhen)

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümerieware, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien

1.1.2 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.500 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 36,00 Meter begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt ein als solches festgesetzter Höhenpunkt mit einer örtlichen Höhe von 27,00 m als bestehende Straßenhöhe an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

1.2.1 Die mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzfläche zu entwickeln.

1.3 Örtliche Bauvorschriften **§ 86 Abs. 3 LBauO**

1.3.1 Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt. Zudem ist eine abweichende Bauweise zulässig.

Maßstab: 1 : 1.000

0 — 25 — 50 — 100 Meter

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Dipl. - Ing. H. - G. Jansen (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) vom Februar 2018, Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: örtlich

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind 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.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Rodung von Gehölzen als Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 01. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Arten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabensträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neu Kalis, den 13.03.19

Öffentlich bestellter Vermesser Dipl.-Ing. H. G. Jansen

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung vom 30.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Tessin im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Städt Tessin "Tessiner Land" am 18.12.2017.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am 04.12.2017 informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 18.12.2017 und Auslegung vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.03.2018 bis 20.04.2018 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Tessin sowie auf der Hompage der Stadt Tessin http://www.stadt-tessin.de, 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, im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Tessin "Tessiner Land" am 02.03.2018 bekannt gemacht worden.

Stadt Tessin, den 27.03.2019 — Siegel — Die Bürgermeisterin

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.09.2018 geprüft, es sind keine Anregungen, Hinweise bzw. Bedenken zur Planung vorgebracht worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.09.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.09.2018 gebilligt.

Stadt Tessin, den 27.03.2019 — Siegel — Die Bürgermeisterin

4. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.02.19, AZ: [illegible] mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Tessin, den 27.03.2019 — Siegel — Die Bürgermeisterin

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

Stadt Tessin, den 27.03.2019 — Siegel — Die Bürgermeisterin

6. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Tessin im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Tessin "Tessiner Land" am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.04.2019 in Kraft getreten.

Stadt Tessin, den 23.04.2019 — Siegel — Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

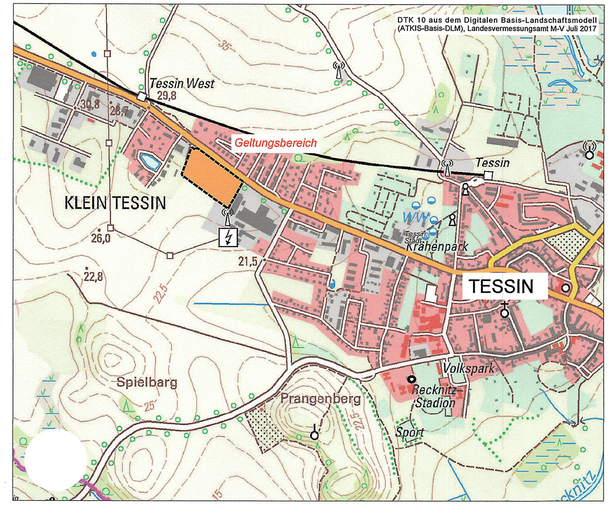
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Hauptsatzung der Stadt Tessin** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2,6 ha.

Er erstreckt sich auf die Flurstücke 464/2, 465, 466, 472/2 (tlw.), 473/5 (tlw.) und 474/5 der Flur 6, Gemarkung Tessin.

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Tessin "Nahversorgungszentrum Tessin-West"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30373

Satzung
September 2018