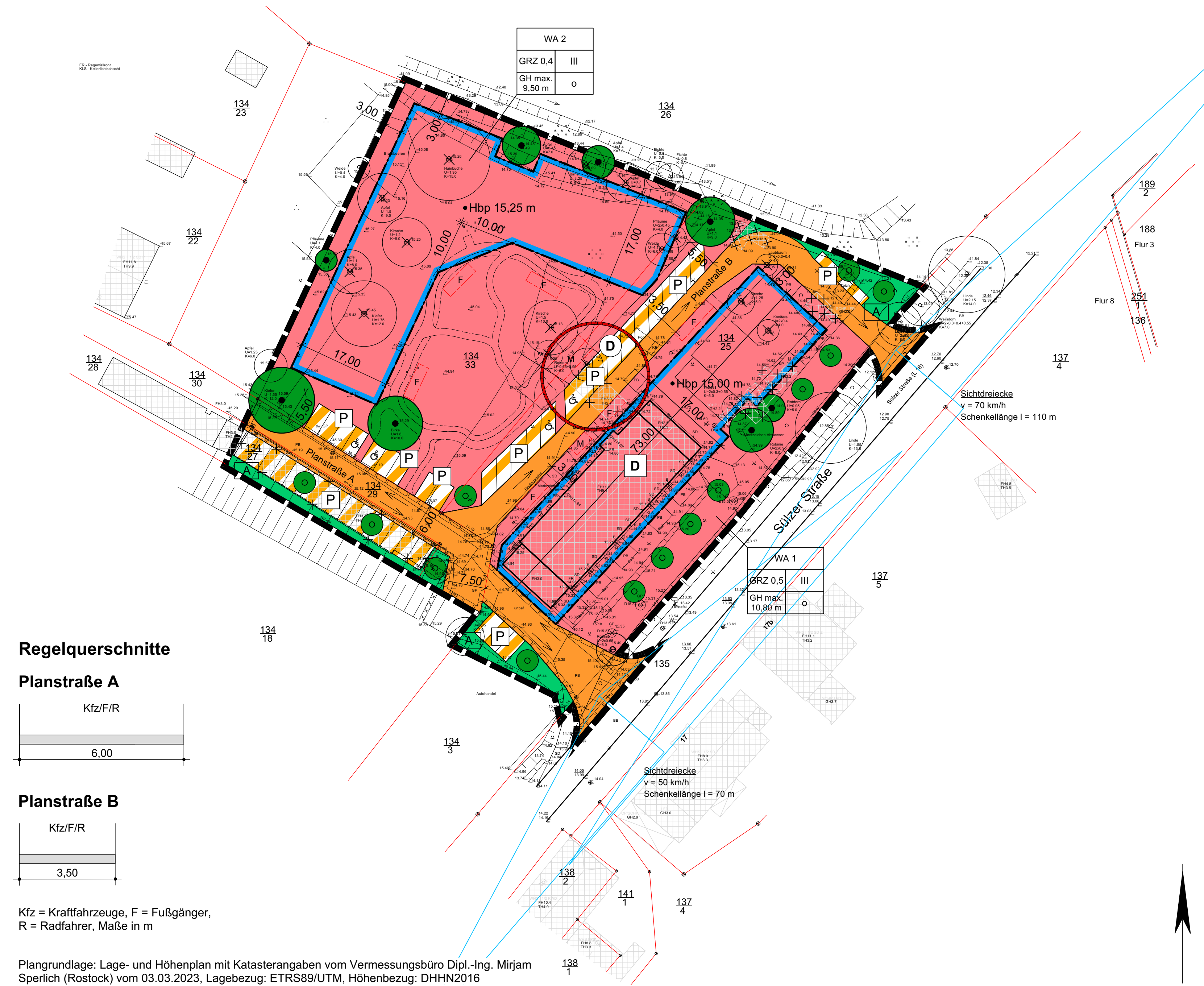


Satzung der Stadt Tessin über den
Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnpark an der Zuckerfabrik"
Teil A - Planzeichnung



Präambel

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnpark an der Zuckerfabrik", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hauptsatzung der Stadt Tessin vom 06.08.2018, zuletzt geändert durch 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 28.06.2022

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 351)

Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Rechtsgrundlagen und Normen
Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt der Stadt Tessin, Alter Markt 1, 18195 Tessin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. •Hbp Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Hbp = unterer Höhenbezugspunkt im Höhenbezugssystem DHHN2016 (vgl. textliche Festsetzungen 1.2 u. 1.3)

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

o offene Bauweise
Baugrenze

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

private Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Parkfläche

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

private Grünfläche
Abstandsgrün

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)

Anpflanzung Einzelbaum
Erhaltung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (F = Fahrradstellplätze, M = Stellplätze für Müllbehälter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Baudenkmal (Einzelanlage), geschützt gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V
D Bodendenkmal, geschützt gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V
Fläche mit einem Geh-/Fahr-/Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und der Benutzer/Besucher des Flurstücks 134/22 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

135 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Sichtdreieck (Sichtfeld für Verkehrsteilnehmer beim Einbiegen von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße)
Geländehöhe in Metern (Höhenbezugssystem DHHN2016)
Gebäude/ bauliche Anlage, zukünftig entfallend

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als untere Bezugspunkte die im Teil A/ Planzeichnung im WA1 und im WA2 angegebenen Höhen im Höhenbezugssystem DHHN2016 (WA1: 15,00 m, WA2: 15,25 m).

1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage von baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Endrohr von Be- und Entlüftungsleitung etc.) um bis zu 2,5 m ist zulässig.

1.4 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Dies gilt nicht für den Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume.

1.5 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für ebenerdige Freisitze um bis zu 3 m zulässig. Dies gilt nicht für den Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume.
1.6 Im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 von Absatz 4 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 40 vom Hundert überschritten werden.
1.7 Dachüberstände sind bis zu 80 cm ohne Anrechnung auf die Abstandsfläche zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Dachneigung und Farbigkeit des Daches des geplanten Gebäudes am benachbarten denkmalgeschützten Gebäude zu orientieren.
2.2 Für jede Wohnung ist ein PKW-Stellplatz auszuführen.

3. 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)

3.1 Bei den zu erhaltenden Bäumen sind im Falle eines Abgangs Bäume derselben Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 An den im Plan bezeichneten 13 Standorten für Neupflanzungen sind Bäume der Baumart Feld-Ahorn (Acer campestre "Elsrijk"), Baum-Hasel (Corylus colurna), Manna-Esche (Fraxinus ornus), Rot-Ahorn (Acer rubrum), Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos "Sunburst"), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Echte Mehlbeere (Sorbus aria), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata") oder Felsenbirne (Amelanchier lamarckii "Robin Hill") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort kann bei Bedarf (z. B. Notwendigkeit einer Stellplatzzufahrt) um bis zu 2 m verschoben werden. Die Anpflanzung der Bäume hat bis spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

3.3 Alle neu anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einer Stammdicke von mind. 16 - 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) sowie mit Ballen auszuführen. Die Bäume sind mit einem Dreiecksbock mit Gutsicherung zu verankern. Bei Ausfall von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung derselben Art und Qualität vorzunehmen. Für die Bäume sind folgende Pflanzgruben herzustellen: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe. Für die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume gilt jeweils wie folgt: mind. 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag). Der unterirdisch verfügbare Raum für Durchwurzelung muss je Baum mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe betragen. Ein Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe vor Verdichtung muss sichergestellt werden.

3.4 Für die zu pflanzenden Bäume hat eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanz- und Pflanzpflege) sowie eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation) durchzuführen.

3.5 Die Anlage von großflächigen Dachbegrünungen zur Kompensationsminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist auf einer Gesamtfäche von 630 m² auf drei Flurstücken je 210 m² vorzunehmen. Die Mächtigkeit der Substratdeckschicht muss 10 - 15 cm betragen. Es ist eine extensive Begrünung mit einer Sedum-Gras-Kräuter-mischung durchzuführen.

Hinweise

Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Eigentümer, Benutzer und Besucher des Gebäudes auf dem Flurstück 134/22 sowie für die zuständigen Versorgungsträger liegt in Bezug auf das Wegeflurstück 134/29 ein grundrechtliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Artenschutz (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)

V1 Besiedlungskontrollen im Vorfeld von Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden

Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden wird jeweils eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen durchgeführt, um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz treffen zu können.

V2 Zeitliche Regelungen für Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

V3 Vermeidung der Einwanderung von Kleintieren (insbesondere Amphibien)

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Erschließung, Errichtung neuer Gebäude etc.) ist am nördlichen Rand des Plangebietes Schutzzaun zu errichten und bis zur Beendigung der Baumaßnahmen funktional zu erhalten, um Einwanderungen von Kleintieren ins Plangebiet während der Baumaßnahmen zu vermeiden.

V4 Naturnahe Gestaltung des Plangebietes und Neuanpflanzungen

Der Versiegelungsgrad wird möglichst geringgehalten, d. h. es werden z. B. Rasengittersteine auf Parkplätzen verwendet. Dachbegrünungen auf den Flachdächern und ggf. Fassadenbegrünungen vorgesehen. Die Grünflächen werden mit heimischen Laubgehölzen und Gebüsch bepflanzt, so dass mittelfristig eine Deckung von mindestens 50% erreicht wird. Die übrigen Grünflächen und unversiegelten Freiflächen werden vorwiegend mit einer Regio-Saatgutmischung (Nordostdeutsches Tiefland) begrünt und nur extensiv gepflegt.

V5 Vermeidung von Kollisionen mit Glasscheiben

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Zudem werden Gläser nur mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet.

V6 Kleintierfreundliche Flächenpflege

Die Pflege der Grünflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher). Die Schnitthöhe muss mindestens ca. 10 - 12 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt maximal zweimal jährlich (1x Frühjahr - März/April und 1x Herbstmahd - August-Oktober).

V7 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachbore eingesetzt.

V8 Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung werden auf das notwendige Maß reduziert, und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Weitere Ausführungen hierzu: vgl. Begründung zum B-Plan

Naturschutzrechtliche Kompensation gemäß Eingriffsregelung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Erwerb von 4.081 m²-Kompensationsflächenäquivalent vom Okokonto LRO-092 "Extensivwiese Mühl Rosin - Bölkower Chaussee".

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 "Wohnpark an der Zuckerfabrik" wurde durch die Stadtvertretung Tessin am 30.11.2023 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet (Website Stadt Tessin) und im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am

Tessin, den (Bürgermeister)
2. Die für Raumordnung u. Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG M-V u. Anzeigegerlass mit Schreiben vom 22.03.2023 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 18 "Wohnpark an der Zuckerfabrik" informiert worden.

Tessin, den (Bürgermeister)
3. Die Stadtvertretung Tessin hat am den Entwurf des B-Planes Nr. 18 mit der Begründung gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Einstellung der Planunterlagen in das Internet (Website Stadt Tessin) und in das zentrale Internetportal des Landes M-V sowie durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 18 und der Begründung vom bis während der Dienstzeiten im Rathaus 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 Internet (Website Stadt Tessin) und am im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, den (Bürgermeister)
4. Die Stadtvertretung Tessin hat die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Tessin, den (Bürgermeister)
5. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (ObVI Dipl.-Ing. Mirjam Sperlich, Rostock)

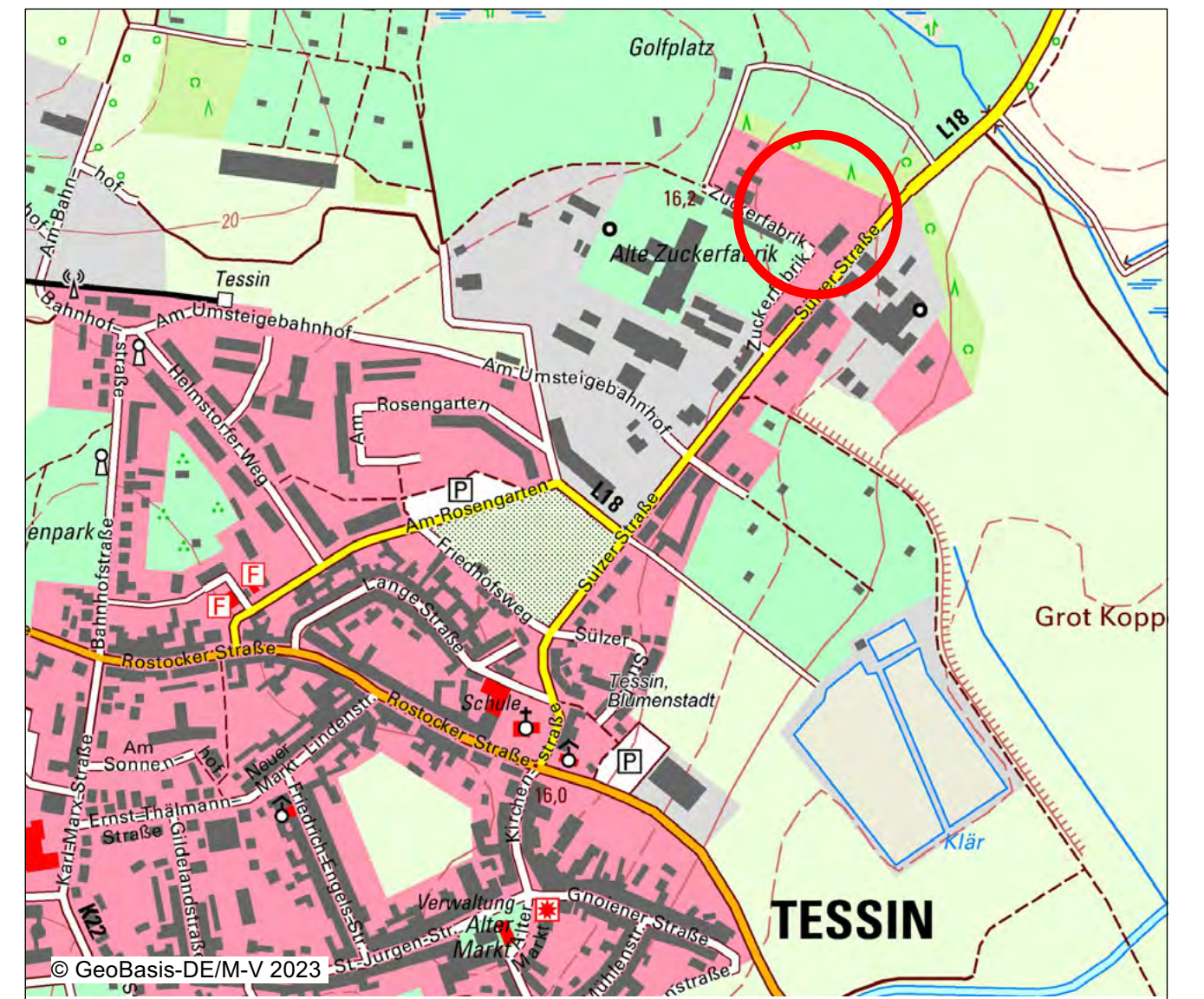
6. Der B-Plan Nr. 18 "Wohnpark an der Zuckerfabrik" wurde am von der Stadtvertretung Tessin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom gebilligt.

Der B-Plan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, den (Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 18 auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet (Website Stadt Tessin) und am im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) 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. 18 "Wohnpark an der Zuckerfabrik" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Tessin, den (Bürgermeister)



STADT TESSIN	Plan-Nr.: 30214/001
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "WOHNPAK AN DER ZUCKERFABRIK"	11.11.2024
ENTWURF	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\Bau\Planung\B-Plan\Tessin\18_Zuckerfabrik\Plan01_Entwurf\B-Plan 18_Tessin_Entwurf Plan 2024_11_11_01 Entwurf