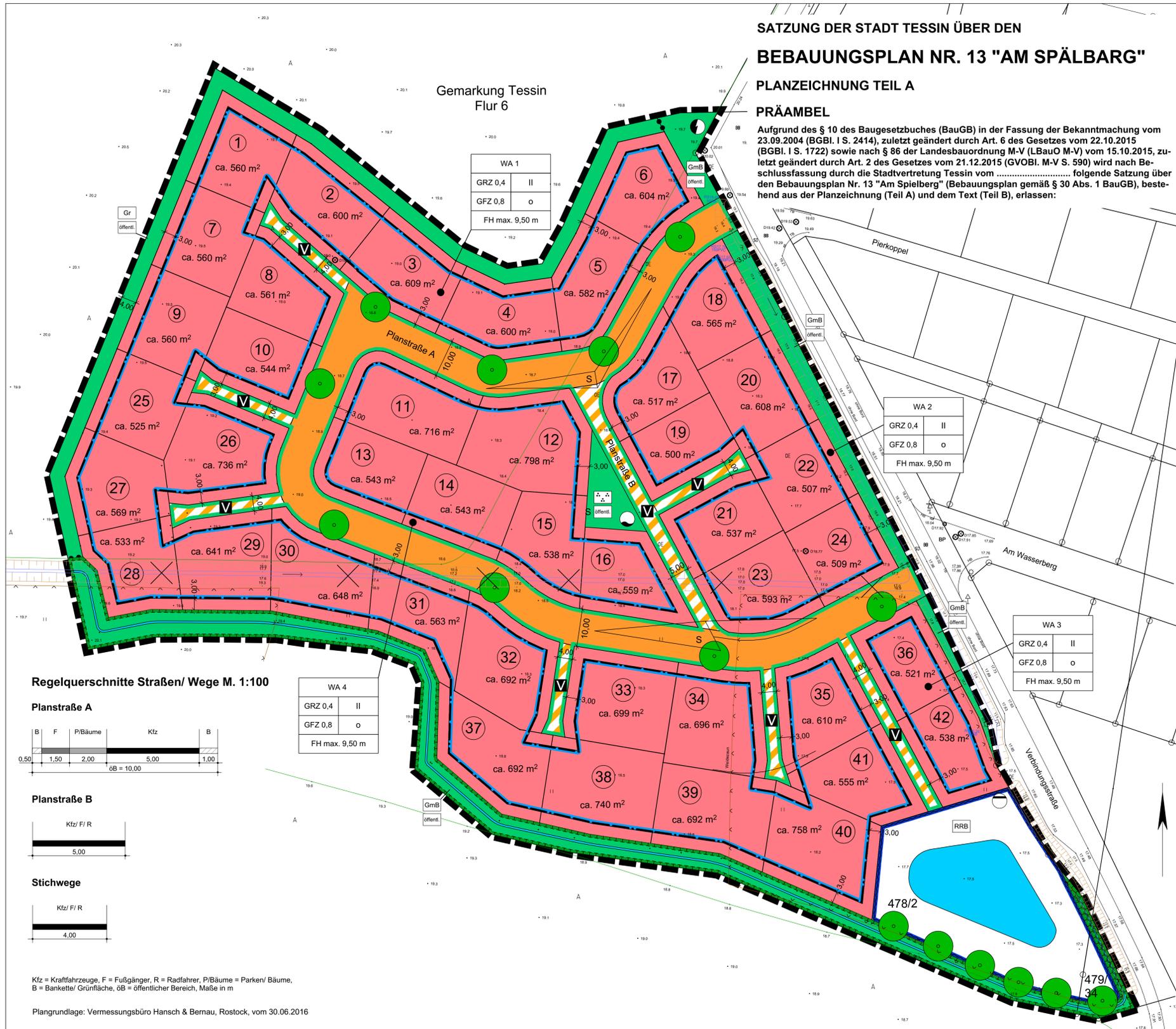


**SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM SPÄLBARG"**

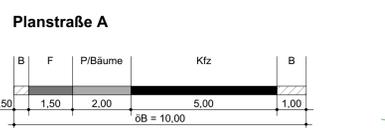
PLANZEICHNUNG TEIL A

PRÄAMBEL

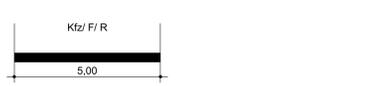
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 22.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 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:



Regelquerschnitte Straßen/ Wege M. 1:100



Planstraße B



Stichwege



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

Plangrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 30.06.2016

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
o 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 sich behinderndem Bewuchs)

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 laevellii) 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 verpfälzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibeck mit Gurticherung zu verankern und der Stamm vom Stammfuß bis zum Kronensatz 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 Amphibien-schutzzäune aus Baumgruben aufzustellen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Hecken und andere Einfriedigungen 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 Straßenneigungen, in denen Hecken und Einfriedigungen sich behindernd wirken können, sind Hecken und Einfriedigungen 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 Plangebiet folgende Maßnahme durchzuführen (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 13):

Kompensationsmaßnahmen Nr. 3 und 5: Renaturierung des verrohrten Fließgewässers 1912 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 flw.).

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

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 (Bürgermeisterin)

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

Tessin, den (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 (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 29.09.2016 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 (Bürgermeisterin)

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 14.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, den (Bürgermeisterin)

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

Tessin, den (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 bis zum 2017 während der beim Verfahrensvermerk 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 2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, den (Bürgermeisterin)

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

Tessin, den (Bürgermeisterin)

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

Tessin, den (Bürgermeisterin)

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschriegt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Bad Doberan, den (LK Rostock, Kataster- und Vermessungsamt)

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

Tessin, den (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 AZ: erteilt.

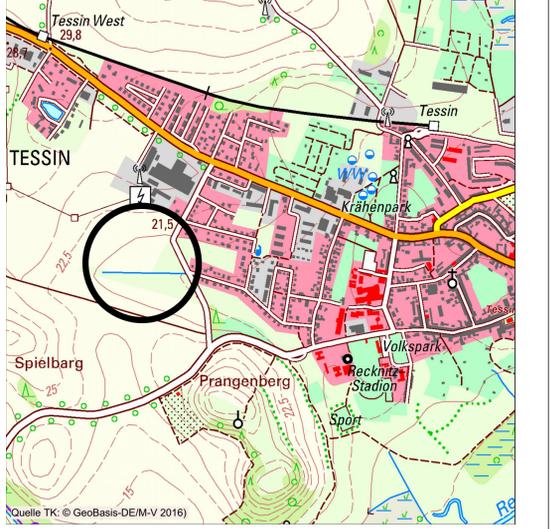
Tessin, den (Bürgermeisterin)

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

Tessin, den (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 im amtlichen 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 13 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Tessin, den (Bürgermeisterin)



STADT TESSIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM SPÄLBARG"
ENTWURF

STEFAN PULKENAT
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow
Tel. 039957/ 2510

LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.-ING./ BDLA
17139 Gielow
Tel. 039957/ 2510
Fax 039957/ 25125

Plan-Nr.: 30167/001
03.02.2017
M. 1:500
Gez.: TS

G:\Projekte\Bau\Bebauungsplan\B-Plan\Tessin\B-Plan Nr. 13\Bebauungsplan Nr. 13 Tessin - Entwurf 2017_02_03_vnc_002 Entwurf