SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "WOLFSBERGER MÜHLE"

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie gemäß § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Tessin vom ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wolfsberger Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Was im Vorentwurf weiter geht: Anschluß, wenn Fläche jetzt weg ist, und im Bereich, an dem Deich in Wiesen

Maßstab 1:1000

Plangrundlage: digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes (Landkreis Bad Doberan) vom 02.12.2009

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Tourismus — Sonstiges Sondergebiet Tourismus (§ 11 BauNVO)

SO Landw.halle — Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaftshalle (§ 11 BauNVO)

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

480 m² — Grundfläche max. 480 m²

FH 5 m über Bezugshöhe — Firsthöhe als Höchstmaß 5 m über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzung 2.4)

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

15 - 48° — Dachneigung

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

privat — private Grünfläche

Hg — Hausgarten

Grünl. — Grünland (Wiese/Weide)

Obstw. — Obstbaumwiese

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

7. Fläche für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

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

Anpflanzung Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet "Stormsdorfer Bachtal"

FFH — FFH-Gebiet DE 1941-301 "Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen"

GB — Geschütztes Biotop "naturnaher und unverbauter Bachabschnitt"

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

BD — Bodendenkmal

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Zweckbestimmung:

St — Stellplätze (privat)

T — Terrasse

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

7,0 — Bemaßung in Meter

25/2 — Flurstücksnummer

Wanderweg

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet "SO Tourismus" sind bauliche Anlagen zulässig, die der Betreibung der Gaststätte, der Unterbringung von Übernachtungsgästen und dem Wohnen des Betriebsinhabers und seiner Angestellten dienen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "SO Landwirtschaftshalle" ist eine einzelne Lagerhalle für landwirtschaftliche Zwecke und zur Unterbringung von Vieh und Pferden zulässig. Eine Werkstatt, Büroräume und andere Räume, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, sind nicht zulässig.

1.3 In der mit "St" gekennzeichneten Fläche ist nur die Herstellung von teilversiegelten PKW-Stellplätzen zulässig.

1.4 Mit Ausnahme der der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden unterirdischen Nebenanlagen (Leitungen) sind Nebenanlagen im Gebiet "SO Landwirtschaftshalle" nicht zulässig.

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

2.1 Für die Bauflächen 1 im Sonstigen Sondergebiet "SO Tourismus" gelten für die Firsthöhe als Höchstmaß 11,0 m über der Bezugshöhe. Für die Bauflächen 2 und 3 gelten für die Firsthöhe als Höchstmaß 8,50 m über der Bezugshöhe. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss des Gebäudes. Als Bezugshöhe für die Bemessung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante des zugehörigen Erschließungsweges im Schnittpunkt der Mittelachse des Gebäudes mit der Wegebegrenzung.

2.2 In der Baufläche 1 des Sonstigen Sondergebietes "SO Tourismus" sind nur Dachneigungen zwischen 15° und 48° zulässig.

2.3 In den Bauflächen 2 und 3 des Sonstigen Sondergebietes "SO Tourismus" sind nur flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 5 und 30° zulässig.

2.4 In der südlich der vorhandenen Gebäude gelegenen privaten Grünfläche und in der südlich des Reppeliner Baches gelegenen Fläche für die Landwirtschaft ist jeweils nur eine bauliche Nebenanlage auf einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig. In den anderen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind keine Nebenanlagen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Die den Reppeliner Bach begleitende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

3.2 Die zwischen Reppeliner Bach und dem südlich davon gelegenen Wanderweg vorhandene Obstbaumreihe ist dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Bäume sind im darauffolgenden Herbst mit der gleichen Baumart zu ersetzen.

3.3 Oberhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche ist an der im Plan gekennzeichneten Stelle ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

3.4 In den Lücken der Obstbaumreihe südlich des Reppeliner Baches sind fünf standortgerechte, heimische Obstbäume anzupflanzen.

3.5 Für die Anlage der Obstbaumwiese sind altmecklenburgische Obstsorten (Hochstämme) zu verwenden.

3.6 Für die Anpflanzung der Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

3.7 Die Pflanzqualität aller zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

3.8 Für die Anpflanzungen von Gehölzen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung sicherzustellen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind wirksam gegen Verbiss durch Wild, Pferde und Vieh zu schützen.

3.9 In der Landwirtschaftshalle sind Brutplatzangebote in Form von bauseitig hergestellten Vorsprüngen zu schaffen, die Platz für 70 Rauschwalbennester bieten. Die freie Zugänglichkeit der Landwirtschaftshalle für Rauchschwalben durch Einflug ist dauerhaft zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten. Zusätzlich sind in der Landwirtschaftshalle im Abstand von jeweils 1 m zueinander fünf künstliche Rauschwalbennester Nr. 10 der Firma Schwegler (www.schwegler-natur.de) anzubringen. Die Landwirtschaftshalle ist vor Abriss des Pferdestalls zu errichten.

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

4.1 Die Fassaden im Sonstigen Sondergebiet "SO Landwirtschaftshalle" sind mit Holz in naturbelassenem Farbton zu verschalen. Das Dach ist als Gründach zu gestalten.

Hinweise
Für Bodendenkmale, die bei Bauarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 15.02.2010 erfolgt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.05.2010 über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden. Die Planung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß der Stellungnahme vom 14.06.2010 nicht entgegen.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs des Planes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung, am 25.03.2010 durchgeführt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 23.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

6. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 06.07.bis zum 06.08.2010 während folgender Zeiten
- montags 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
- dienstags 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr,
- freitags 10.00 bis 11.00 Uhr

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, ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" bekannt gemacht worden.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 10 aufgefordert worden.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den ....
(Lkrs. Bad Doberan, Kataster- u. Vermessungsamt)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... vom der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

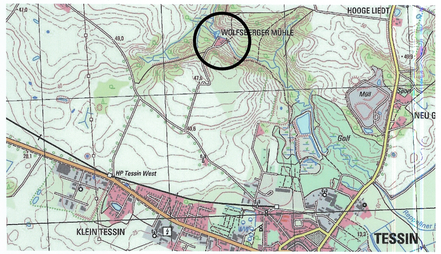
Tessin, den ....
(Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 10 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 ..... in amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formenvorschriften 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. 10 ist am ..... in Kraft getreten.

Tessin, den ....
(Bürgermeister)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
Geobasisdaten © Landesamt für innere Verwaltung M-V (LAiV M-V) http://www.lverma-mv.de

STADT TESSIN **BEBAUUNGSPLAN NR. 10** **"WOLFSBERGER MÜHLE"** **ENTWURF**	Plannummer 30156/201 29.06.2010 M 1:1000 Gez.: CS/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/Wolfsberger Mühle/Pläne/B-Plan 08.vwx