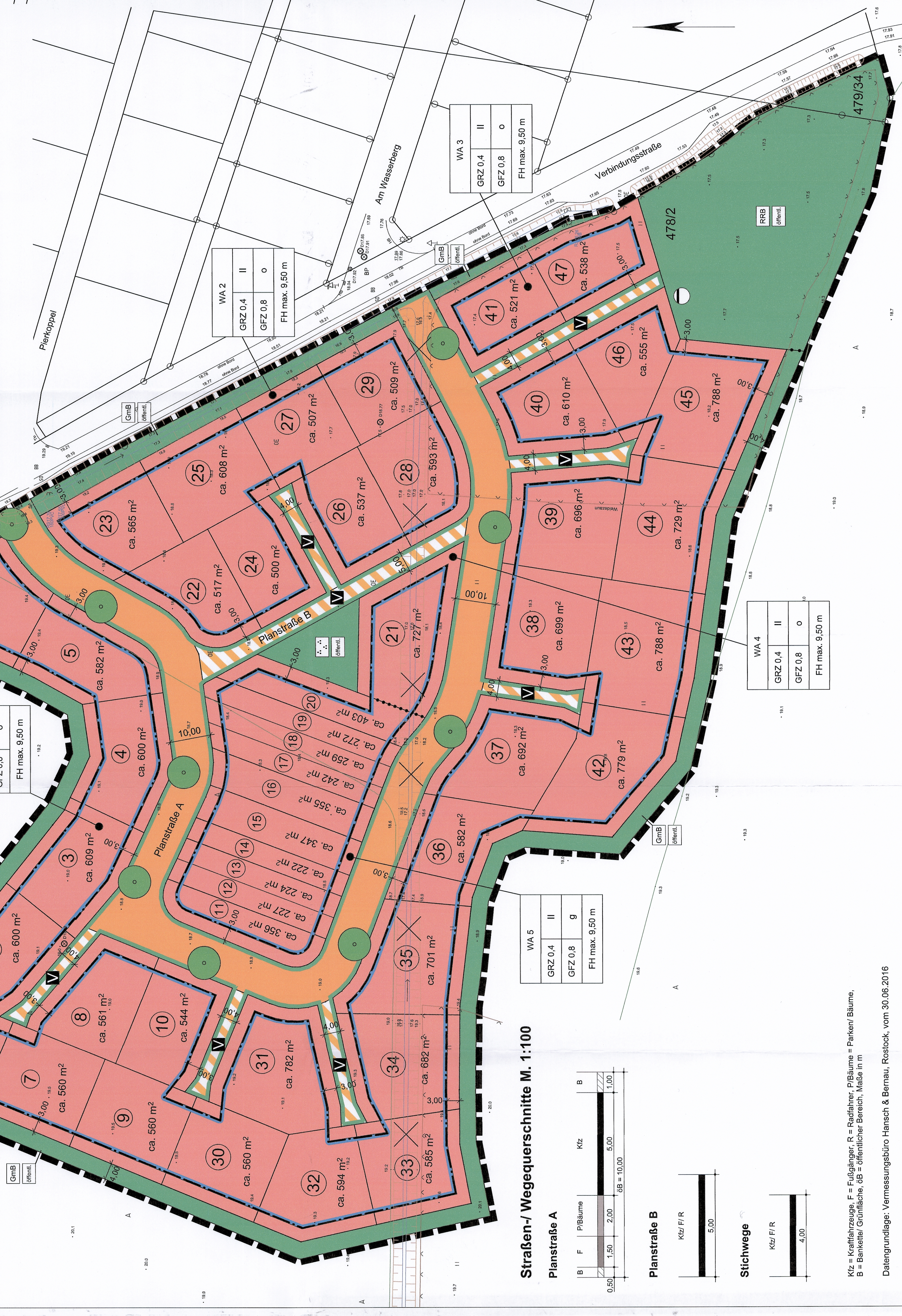


SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM SPIELBERG"

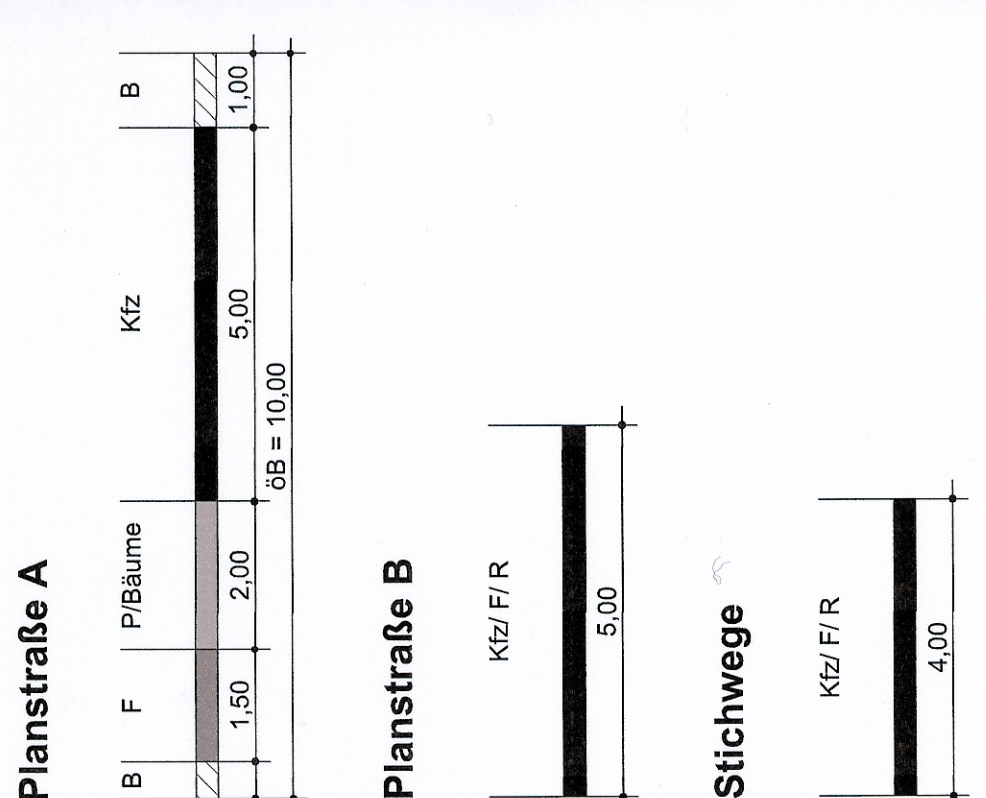
PLANZEICHNUNG TEIL A

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, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Be-schlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Am Spielberg" (Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), beste-hend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Straßen-/ Wegequerschnitte M. 1:100



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

Datengrundlage: Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 30.06.2016

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (maximale Firsthöhe über Oberkante mittlere Straßenhöhe)

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

offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

öffentlich

Parkanlage

Grünfläche mit Regenrückhaltebecken

Graben mit Böschungen

Anpflanzung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Nummer des geplanten Baugrundstücks

Bemaßung in Meter

Graben entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-12a BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen das Bestreben der Bebauung zu fördern, die Anforderungen an die Bebauung und Anlagen für Verwaltungen zulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Bauweise, Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, § 16 Abs. 4 u. § 16, 22 u. 23 BauNVO)
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Beschadungen zulässig.
2.2 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 Fußpunkt des Daches. In durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

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

An der Haupterschließungsstraße (Planstraße A), auf der an das Regenrückhaltebecken angrenzenden öffentlichen Grünflächen und auf der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) sind insgesamt 17 Laubbäume der Baumarten Feld-Ahorn (Acer campestre) und oder Apfelödem (Crataegus x lavalles) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, mindestens 2 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Durchmesser von 10 cm zu pflanzen und der Stamm um 10 cm zu versetzen. Für alle angepflanzten Gehölze ist eine dreijährige Entwicklungsphase mit bedarfsweiser Bewässerung gemäß DIN 18919 sicherzustellen.

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

Während der Hauptbauphase sind die Amphibien (September/ Oktober und März/ April) sind Amphibienschutzmaßnahmen um Baugruben aufzustellen.

5. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit Böschungserneuerungen von 1:3 anzulegen. Die angrenzenden Grünflächen sind maximal viermalig pro Jahr zu mähen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V)

Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO M-V)
Hochstämme der Bäume sind mit einem Durchmesser von 10 cm zu pflanzen und der Stamm um 10 cm zu versetzen. Für alle angepflanzten Gehölze ist eine dreijährige Entwicklungsphase mit bedarfsweiser Bewässerung gemäß DIN 18919 sicherzustellen.

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

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen im Planungsbereich folgende Maßnahme durchzuführen:
Kompensationsmaßnahmen Nr. 3 (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 13)
Anlage von 32 x 130 Flächen für die Ökotoptimierung LRO-027 Sandmagerrasen an der Nebel bei Krich Rosin" aus dem Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 13 "Am Spielberg" wurde durch die Stadtvertretung Tessin am 15.09.2016 den Vorentwurf des B-Plans Nr. 13 "Am Spielberg" mit der Begründung gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gefasst.

2. Die für die Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPlG M-V und Anzeigenerlass mit Schreiben vom 11.05.2016 über die Ansicht, den B-Plan Nr. 13 aufzustellen, informiert worden.

3. Die Stadtvertretung Tessin hat am 15.09.2016 den Vorentwurf des B-Plans Nr. 13 "Am Spielberg" mit der Begründung gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gefasst.

4. Die von der Planung berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 20 LPlG M-V über die Aufstellung des B-Plans Nr. 13 informiert und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 13 und der Begründung vom 16.10. bis zum 21.11.2016 während folgender Zeiten in der Stadt Tessin durchgeführt worden:
- dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
- dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und 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 Auslegungsbeteiligung an der Stadtverwaltung Tessin, am 15.09.2016, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 15.09.2016 öffentlich bekanntgemacht worden.

6. Die Stadtvertretung Tessin hat am 15.09.2016 den Vorentwurf des B-Plans Nr. 13 "Am Spielberg" beschlossen und die Begründung gebilligt.

7. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 13 in der Stadt Tessin durchgeführt worden:
- dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
- dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsbeteiligung an der Stadtverwaltung Tessin, am 15.09.2016, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 15.09.2016 öffentlich bekanntgemacht worden.

8. Die von der Planung berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 20 LPlG M-V über die Aufstellung des B-Plans Nr. 13 informiert und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufgefordert worden.

Tessin, den

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

10. Der klasternmäßige Bestand an wird als wichtig dargestellt, hinsichtlich der rechtserheblichen Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bau Doberan, den

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

Tessin, den

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

Tessin, den

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

Tessin, den

14. Die Erfüllung der Genehmigung des B-Plans Nr. 13 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistung von den Behörden aufbewahrt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" öffentlich 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, § 4 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 13 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Tessin, den

Quelle TK: © GeoBasis-DE/M-V 2016

STADT TESSIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM SPIELBERG"

VORENTWURF

STEFAN PULKENAT

Fritz-Reuter-Straße 32

17139 Gielow

Prof. DIPL.-ING./BDLA

Landschaftsarchitekt

Tel. 039957/2510

Fax 039957/25125

G: ProjektBebauungsplanTessinB-Plan Nr. 13Plan0215_06_15 - B-Plan Nr. 13 Tessin ww. 001 Vorentwurf

Angaben zum geplanten Vorhaben

Das Bauleitplanverfahren soll als Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des B-Plans Nr. 13 im Stadtgebiet.

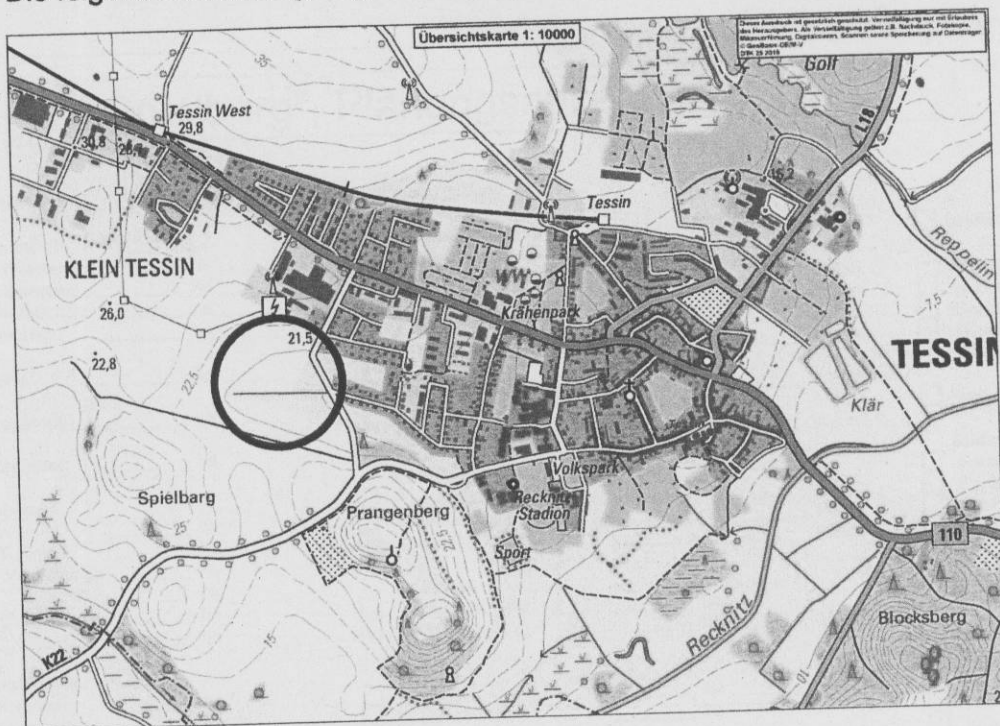


Abb. 1: Lage des B-Plans Nr. 13 „Am Spielberg“ (Quelle TK: © GeoBasis-DE/ M-V 2016)

Die Abbildung 2 zeigt die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches.

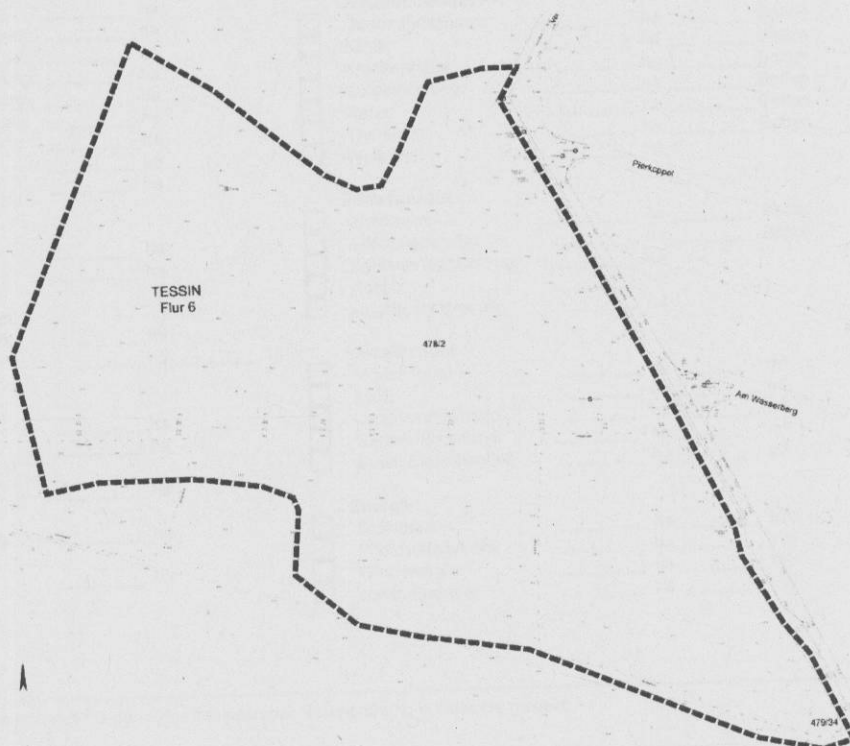


Abb. 2: Abgrenzung des B-Plans Nr. 13 „Am Spielberg“