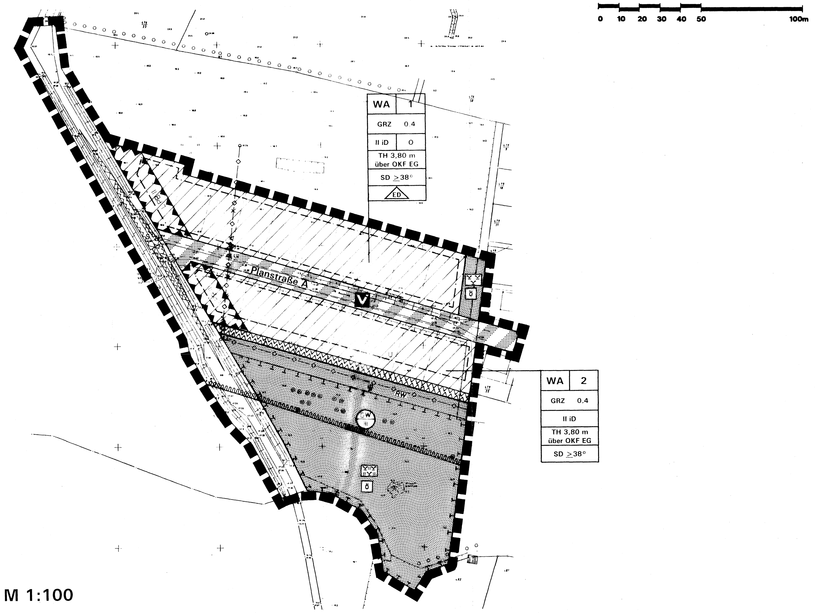
SATZUNG DER STADT TESSIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS WOHNGEBIET "AM WASSERBERG"

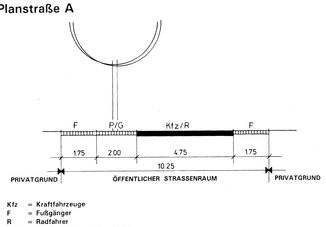
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3 Seite 518), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 10.04.1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet „Am Wasserberg", westlich des Wohngebietes "Gauswisch 2. BA" und nördlich der Kreisstraße Nr. 22 nach Cammin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Straßenquerschnitt M 1:100

Planstraße A



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
P/G = Parken und Grün im Wechsel

Hinweise:

A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige 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 sind hierfür 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.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie eiartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste aller Ablagerungen (Müllresmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

C
Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Tessin. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850/02 vom April 1989 sowie des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975, zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

D
Im Bereich bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn des Verbindungsweges, kommt es zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, um bis zu 2 dB. Dieses ist bei der Grundstücksgestaltung zu berücksichtigen.

VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU		Fallner Straße 1 18107 Rostock Tel: 77 63 19 Fax: 77 63 119
Objekt	Entwurfsvermessung B-Plan Nr. 8 Gemarkung Tessin, Flur 6, Flst. 129/29	
Maßstab	Blatt	1
Auftragsnummer	0011427.96	
Aktualität	September 1996	
Lage Gst	L1	
Bezugssystem	Freigabe	
Höhe	HN	
Lage	42/83 Rostock, den 16.09.1996	
urheberrechtlich geschützt! Vervielfältigung verboten		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulische Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II i.D. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschoß nur im Dach zulässig

TH 3,80 m über OKF EG — Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante Fußboden Erdgeschoß (hier: 3,80 m)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ID — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD >38° — Satteldach, Dachneigung größer gleich 38°

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

extensive Wiese

naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB II — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich II

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

S — Sichtfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

163 — vorhandene Höhe nach HN

1 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

129/29 — Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch, thier: Regenwasser)

unterirdisch wegfallend (hier: Regenwasser)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Fest setzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung:

GW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

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

Zweckbestimmung:

U — Uferbereich gem. § 81 LwaG vom 30. November 1992

Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Städtebaubegleitpläne, Bebauungsplänen und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax.: 2420811

Teil B: TEXT

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

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

   werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA), dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1Nr. 10 BauGB)

4. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderndem Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

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

5. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln. Die vorhandene Wiesenfläche ist extensiv zu entwickeln und zu pflegen sowie mit einheimischen standortgerechten Feldgehölzhecken und Feldgehölzbüschen und einheimischen standortgerechten Baumgruppen aus Laubgehölzen zu gliedern.

   Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Felsenbirne	Rotdorn
Johanniskraut	Berberitze
Schnee-Spiere	Kornelkirsche
Pracht-Spiere	Roter Hartriegel
Rote Sommer-Spiere	Hainbuche
Blut-Johannisbeere	Buxbaum
Forsythie	Feldahorn Strauch
Weißdorn	Haselnuß
Baum-Weißdorn	Gemeine Heckenrose

   Zu verwendende Qualitäten:
   Bäume : Heister, 2x verpflanzt, 150 bis 200
   Sträucher: 2x verpflanzt, 100 bis 150

   Die Bepflanzung ist auf mindestens 20% der Fläche vorzunehmen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:

   1. Schlaf- und Wohnschlafräume sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Besitzen Ruheräume nur eine Lüftungsöffnung in Richtung der Hauptlärmquelle, sind dafür schallgedämmte, geregelte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
   2. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden sind unter Zugrundelegung des Lärmpegelbereichs II, entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe November 1989) Tab. 8 bis 10 auszubilden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25. a BauGB)

7. Auf dem Grünstreifen des im B-Plan dargestellten Straßenquerschnittes der Planstraße A, sind im Abstand von höchstens 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume (Bergahorn, Stieleiche oder gemeine Esche) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

9. **Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist zulässig:**
   - im WA 1: bis zu 19,30 m über HN
   - im WA 2: bis zu 18,00 m über HN

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

10. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe bis zu 1 m zulässig.

11. In allen Baugebieten wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer- gleich 38 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden. Doppel- und Reihenhäuser sind mit Dachziegeln / Dachpfannen gleicher Art und gleicher Farbe einzudecken.

12. Die Fassaden von Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

13. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Herrichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die Erschließungsflächen und die Bauflächen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.08.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.09.1996 bis 17.09.1996 erfolgt.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat auf ihrer Sitzung am 22.08.1996 erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Deshalb ist auf Beschluß der Stadtvertretung vom 22.08.1996 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Den Bürgern ist am 14.01.1997 Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Darauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 17.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.1997 bis zum 03.02.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, mit dem Text vom 10.12.1996 bis zum 09.01.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.09.1997 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: 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 18.04.1997 — (Siegel) — Hansch, ÖbVI

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.04.1997 und 10.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Tessin, (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.04.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 10.04.1997 gebilligt.

    Tessin, 24.04.1997 — (Siegelabdruck) — Ibold, Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.06.1997 - Az: VI6250-5/T5-5/021/31 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Tessin, 15.09.1997 — (Siegelabdruck) — i.V. — Ibold, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den laut beiliegendem Beschluß der Stadtvertretung vom 15.09.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Die von mir Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.~~

    Tessin, 15.09.1997 — (Siegelabdruck) — i.V. — Ibold, Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Tessin, 15.09.1997 — (Siegelabdruck) — i.V. — Ibold, Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch Erlaß, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 06.03.1997 bis zum 06.10.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.1997 in Kraft getreten.

    Tessin, 14.11.1997 — (Siegelabdruck) — i.V. — Ibold, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Tessin

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 8

Für das Wohngebiet "Am Wasserberg"

Tessin, 10.04.1997

Ibold, Bürgermeister