

Satzung der Stadt Tessin über den
Bebauungsplan Nr. 16 "Am Recknitzpark 2"

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 02.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Recknitzpark 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Nutzungsplanchen

WA 4	II
GRZ 0,4	II
FH max. 10,50 m	II

WA 5	II
GRZ 0,4	II
FH max. 9,50 m	II

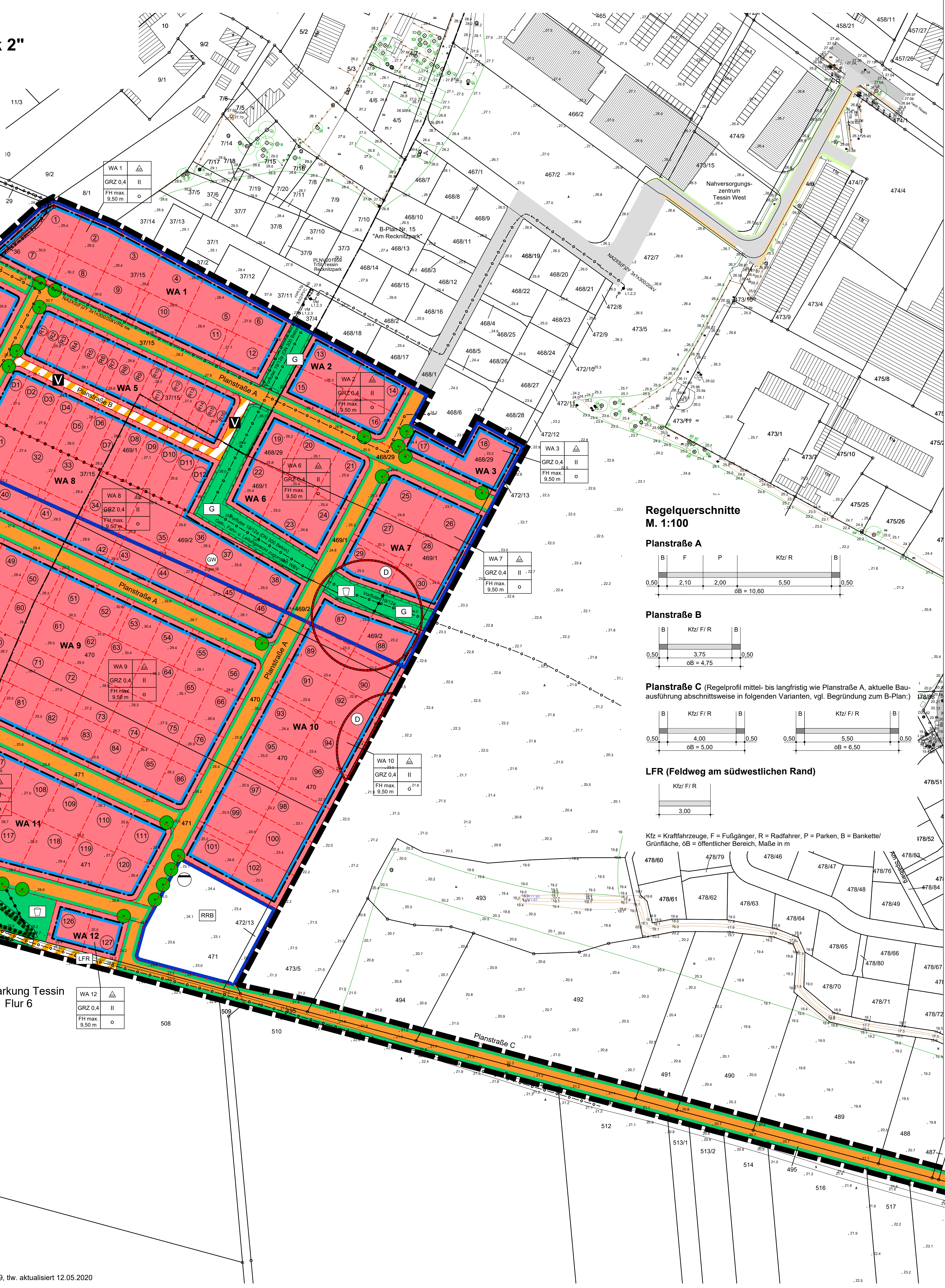
Gemarkung Klein Tessin
Flur 1

Gemarkung Tessin
Flur 6

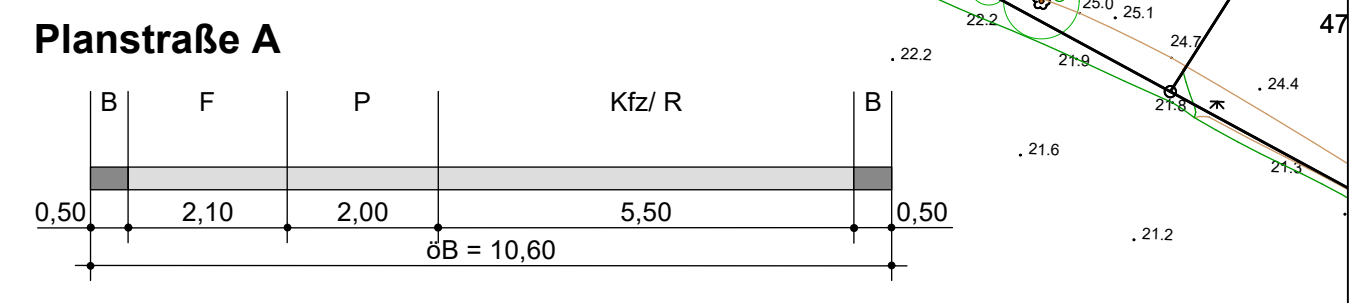
Abbildung zugehörig zu den textlichen Festsetzungen 4.6 und 4.7



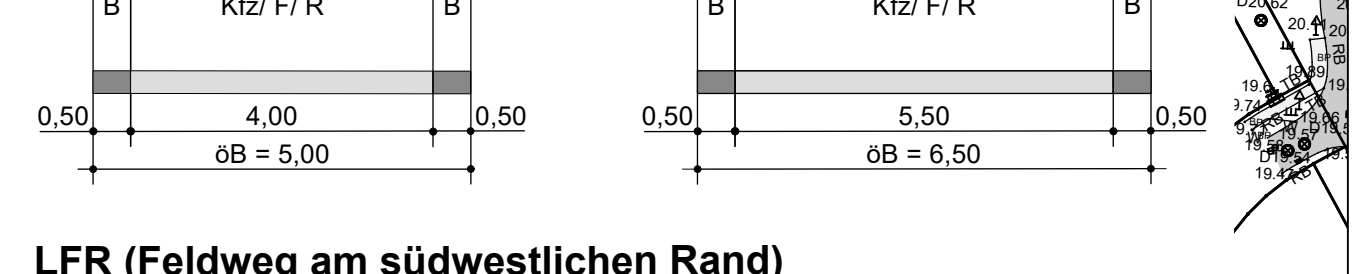
Datengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 24.09.2019, tw. aktualisiert 12.05.2020



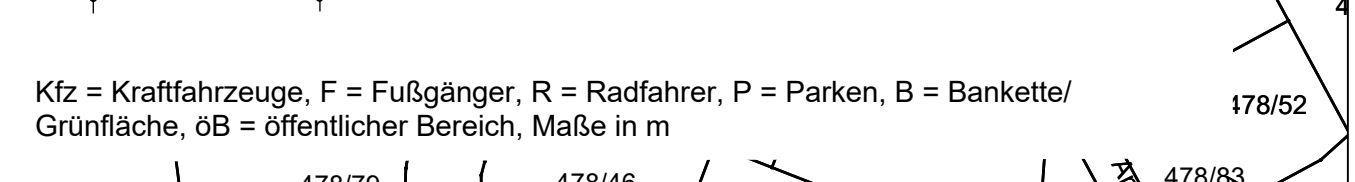
Regelquerschnitte M. 1:100



Planstraße C (Regelprofil mittel- bis langfristig wie Planstraße A, aktuelle Bauausführung abschnittsweise in folgenden Varianten, vgl. Begründung zum B-Plan)



LFZ (Foldweg am südwestlichen Rand)



KtZ = Kraftfahrzeuge, F = Fußgänger, R = Radfahrer, P = Parken, B = Bankette/Grünfläche, oB = öffentlicher Bereich, Maße in m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max.** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (vgl. textl. Festsetzung 1.2)

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

- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, öffentlich
- LFR** verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (öffentlich) für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer

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

- Abwasserpumpe
- Abwasserpumpe

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- Leitung unterirdisch, künftig fortfallend

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

- Grünfläche
- öffentl.** öffentlich
- EGG** extensiv genutzte Grünfläche
- Spielplatz, öffentlich
- NSF** Naturschutzfläche, öffentlich
- G** Gartenfläche, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- RRB** Fläche für 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)

- Anpflanzung Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

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

- GW** Trinkwasserschutzzone III des Schutzbereiches für Trinkwassergewinnung
- GB** Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- D** vermutetes Bodendenkmal (geschützt gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- 471** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 7.0** Bemaßung in Meter
- geplante Parzellierung
- 77** Nr. und Bezeichnung der geplanten Parzelle
- Geländehöhe (Höhenbezugsystem DHHN92)

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 Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.3 Geländeerschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu 80 cm ohne Anrechnung auf die Abstandsflächen zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1, 4 und 22 BauNVO)

Im Gebiet WA 4 sind die Hauptgebäude entlang der Straße anzuordnen. Die Firsthöhe der Dächer der Hauptgebäude ist im Gebiet WA 4 rechtlich für die Straße zu wählen.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich von Grundstückszufahrten und von Straßenemündungen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, die sich behindernd wirken können, unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Gehölze/Hecken dürfen im Bereich von Grundstückszufahrten und von Straßenemündungen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten, sofern sie nicht überschreiten, wenn sie in diesen Bereichen bis zu einer Höhe von 2,50 m aufsteil zu halten.

4. 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)

4.1 Die extensiv zu nutzende Grünlandsfläche (EGG) ist einmal pro Jahr ab September zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Es ist eine schonende Mähtechnik ohne Mähauflerler und ohne Mulchgerüst zu verwenden. Die Mahdhöhe hat 10 - 12 cm zu betragen. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind nicht zulässig.

4.2 Die auf den mit "NSP" (Naturschutzfläche) bezeichneten Flächen vorhandenen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten.

4.3 An den im Plan bezeichneten Standorten an den Erschließungsstraßen sind Bäume der Baumart Feld-Ahorn (Acer campestre "Eberke") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort kann bei Bedarf (z. B. Notwendigkeit einer Grundstückszufahrt) um bis zu 4 m verschoben werden.

4.4 Alle Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibeck mit Gurticherung zu verankern. Bei Ausfall von Bäumen sind Ersatzpflanzen derselben Art und Qualität vorzuziehen.

4.5 Für die zu pflanzenden Bäume hat eine Fertigpflanzgröße gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschafts- und Grünbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Außerdem ist eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschafts- und Grünbau - Entwicklungspflege) einzuhalten. Entwässerung und Unterhaltung von Vegetationsflächen sind nicht zulässig.

4.6 Auf dem Flurstück 438 (Flur 1, Gemarkung Klein Tessin) ist die vorhandene Ackerfläche auf einer Fläche von 5.000 m² in eine Ackerfläche umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten (Kompensationsmaßnahme 1, siehe Abbildung links). Die Fläche ist der Selbstbegrenzung zu überlassen (ohne Einsaat) und jedes zweite Jahr unwechselnd. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

4.7 Auf den Flurstücken 436, 44, 45 und 51 (alle teilweise der Flur 1 der Gemarkung Klein Tessin) ist die vorhandene Ackerfläche auf einer Fläche von mindestens 4.187 m² in eine extensiv genutzte Grünfläche umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten (Kompensationsmaßnahme 2, siehe Abbildung links). Die Fläche ist der Selbstbegrenzung zu überlassen oder es ist ein Grünflächenmanagement mit regionalistischem Charakter zu betreiben. Die Fläche ist dauerhaft naturschutzgerecht als Mähweide zu nutzen. Umbruch und Nesso sind nicht zulässig. Das Mahd- und Schneiden sind zwischen dem 1. März und dem 15. September nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Eine Mahd ist höchstens einmal jährlich zulässig und muss mindestens alle drei Jahre stattfinden. Eine Mahd vor dem 1. September ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahdhöhe hat mit einem Messerbauch und 10 cm über Geländebearbeitung zu erfolgen.

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

5.1 Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Höhen gelten als unterer Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

5.2 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand u. ggf. mit einem durchgehenden gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder oberirdische Stellplätze sind ohne Außenhülle mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 9 m, einer Gesamtlänge von 9 m sind in den als WA festgesetzten Gebieten ohne eigene Abstandsflächen in Grundstücken an einer Grundstücksgränze zulässig. Bei der Ausübung der zur Grundstücksgränze legenden Abstandsflächen sind die Anforderungen an den baulichen Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V bzw. der Garagenanordnung zu gewährleisten. Zwischen Garagen sowie überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen 2-m- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 3 Abs. 1 GarVVO M-V).

5.3 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten (sogenannte Schottergärten) sind im Vorgartenbereich von Grundstücken, die an öffentliche Straßen grenzen, nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50 % zulässig. Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Grünfläche, in welcher die Steine das Hauptgestaltungsmerkmal sind. Pflanzen können nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Die Fläche ist dauerhaft naturschutzgerecht als Mähweide zu nutzen. Umbruch und Nesso sind nicht zulässig. Das Mahd- und Schneiden sind zwischen dem 1. März und dem 15. September nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Eine Mahd ist höchstens einmal jährlich zulässig und muss mindestens alle drei Jahre stattfinden. Eine Mahd vor dem 1. September ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahdhöhe hat mit einem Messerbauch und 10 cm über Geländebearbeitung zu erfolgen.

5.4 Einfriedungen von Grundstücken an öffentlichen Bereichen sind zu begrünen.

5.5 Die nördliche Hälfte des Plangebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Tessin.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen beobachtet werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund- und 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 Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Fundes erkennen.

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- BauNutzungsverordnung** i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Hauptsatzung der Stadt Tessin** vom 06.08.2018
- Kommunalarbeitsvertrag** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. vom 23.07.2019 (GVBl. M-V S. 467)
- Landesbauordnung M-V (LbauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Planungsrechtverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Erteilung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 16 "Am Recknitzpark 2" wurde durch die Stadtvertretung Tessin am 03.12.2021 beschlossen. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 05.02.2021.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 28.01.2021 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 16 "Am Recknitzpark 2" informiert worden.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 16 und der Begründung vom 14.06. bis 16.07.2021 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Tessin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und am 04.06.2021 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" öffentlich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung Tessin hat am 16.09.2021 den Entwurf des B-Planes Nr. 16 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 16 und der Begründung vom 11.10. bis 12.11.2021 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Tessin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und am 01.10.2021 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" öffentlich bekanntgemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

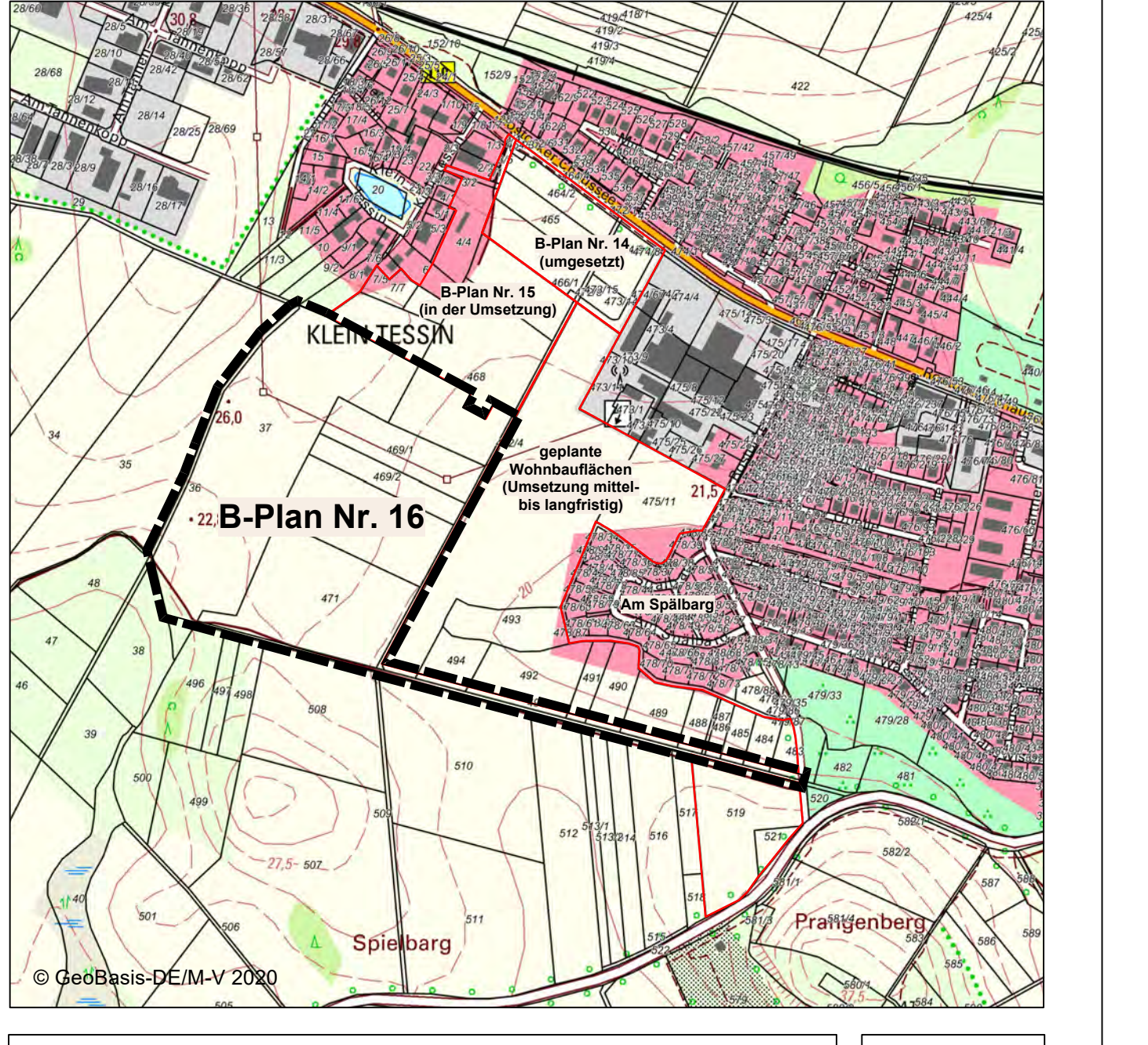
6. Die Stadtvertretung Tessin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2021 geprüft und abgelehnt. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 15.12.2021 mitgeteilt worden. Von der Öffentlichkeit wurden bei der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2021 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Der B-Plan Nr. 16 "Am Recknitzpark 2" wurde am 02.12.2021 von der Stadtvertretung Tessin als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird mit Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 02.12.2021 gebilligt.

9. Der B-Plan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 16 auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und am 03.06.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verordnung über Verfahren- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 9 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 16 "Am Recknitzpark 2" ist mit Ablauf des 03.06.2022 in Kraft getreten.



STADT TESSIN	Plan-Nr.: 30190/001	
BEBAUUNGSPLAN NR. 16	29.11.2021	
"AM RECKNITZPARK 2"	M. 1:1000	
SATZUNGSEXEMPLAR	Gez.: TS	
STEFAN PULKENAT	LANDSCHAFTSARCHITEKT	DIPL.-ING./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32	17139 Glielow	Tel. 039957/2510
		Fax 039957/25125

© Projektleiter/Beauftragter/B-Plan 16, Am Recknitzpark 2, Entwurf/B-Plan 16, Tessin, Entwurf 2021, 11_28_03 Entwurf