SATZUNG DER STADT TESSIN ÜBER DEN

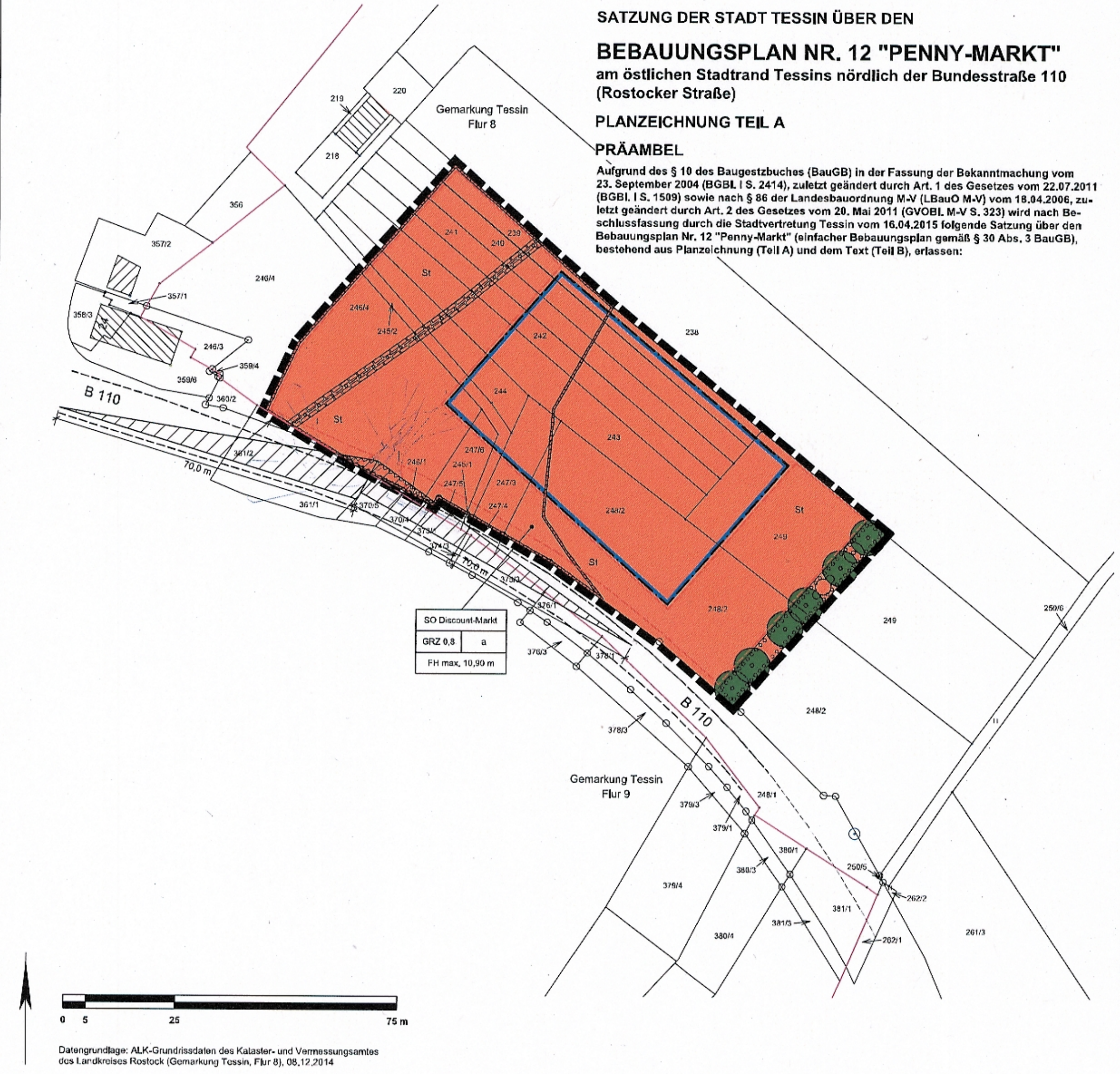
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "PENNY-MARKT"

am östlichen Stadtrand Tessins nördlich der Bundesstraße 110 (Rostocker Straße)

PLANZEICHNUNG TEIL A

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugestzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Tessin vom 16.04.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Penny-Markt" (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Datengrundlage: ALK-Grundrissdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Rostock (Gemarkung Tessin, Flur 8), 08.12.2014

ZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Discount-Markt	Sonstiges Sondergebiet Lebensmittel-Discountmarkt (§ 11 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
FH max. 10,90 m	Firsthöhe (als Höchstgrenze), über Oberkante der angrenzenden Zuwegung der PKW-Stellplatzfläche (§ 16 BauNVO)

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

a	Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
(Symbol)	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

(Symbol)	Unterirdische Hauptabwasserleitung (Mischwassersammler DN 300 Stz)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

(Symbol)	Anpflanzung Einzelbaum
(Symbol)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Symbol)	Anpflanzung Bäume
(Symbol)	Anpflanzung Sträucher

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

(Symbol)	Bodendenkmal "Altstadt Tessin"

Sonstige Planzeichen

(Symbol)	Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(Symbol)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
(Symbol)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
(Symbol)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

238	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
(Symbol)	Flurgrenze
(Symbol)	Schleppkurven für Bemessungsfahrzeug

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Im sonstigen Sondergebiet "Discount-Markt" ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer integrierten Filiale für den Verkauf von Backwaren zulässig. Die zulässige Nutzung für den Lebensmittel-Discountmarkt wird auf maximal 1.000 qm Verkaufsraumfläche festgesetzt. Mit Ausnahme von Lagerflächen, Büro-, Sozial- und Technikräumen sind weitere Nutzungen unzulässig. Die für den separaten Backshop mit Café zulässige Verkaufsraumfläche beträgt zusätzlich zu der Verkaufsraumfläche von maximal 1.000 qm für den Lebensmittel-Discountmarkt 143 qm.

1.2 Für die abweichende Bauweise ist eine Baulänge von mehr als 50,00 m zulässig.

1.3 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Sichtfelder (S) sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der angrenzenden Stellplatz-Verkehrsfläche. 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. Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist sicherzustellen, dass mindestens 39 PKW-Stellplätze für öffentliche Zwecke genutzt werden können.

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

3.1 An den festgesetzten Standorten für die Neupflanzung von Bäumen sind drei Berg-Ahorne (Acer pseudoplatanus) und drei Spitz-Ahorne (Acer platanoides) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock mit Gurtsicherung zu verankern.

3.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1 qm Fläche ohne Gehölze ein Baum bzw. ein Strauch zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Gehölze ist ein Anteil von > 30 % an Baumgehölzen zu realisieren. Für Bäume sind Heister (mind. 150/175 cm Höhe) und für Sträucher mind. 80/100 cm Höhe zu verwenden. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen. In ungefähr gleichen Anteilen sind mindestens sechs der folgenden Gehölzarten zu pflanzen: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Populus tremula, Prunus avium, Prunus spinosa, Quercus robur, Quercus rubra, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia.

3.3 Für alle angepflanzten Gehölze ist eine dreijährige Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung sicherzustellen.

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

4.1 V1: Der Abbruch von Gebäuden und die Beschädigung von Nistkästen ist nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch gebäudebesiedelnde Fledermaus- und Vogelarten zu erwarten ist, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.

4.2 Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.

4.3 Während der Hauptwanderungszeiten der Amphibien (September/ Oktober und März/ April) sind Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen bzw. sind Baugruben zu vermeiden.

4.4 Minimierung der Lichtemissionen:
- Insektenfallen sind durch rundum geschlossene Leuchten zu vermeiden.
- Es sind Leuchtstofflampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (gelbliches Licht) bzw. LED mit einer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin zu verwenden.
- Beleuchtung sind aufeinander abzustimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen).
- Beleuchtungszeiten sind den saisonalen Gegebenheiten anpassen.
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das funktional Notwendigste zu reduzieren.
- Es ist unterbrochene Beleuchtung (kein Dauerlicht) einzusetzen, d. h. Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder).
- Von den Beleuchtungsnormen ist an Orten abzuweichen, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann.
- Licht ist zielgerichtet einzusetzen, d. h. Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt. Streulicht ist zu vermeiden.
- Die Lichtwirkung ist nur auf die zu beleuchtende Fläche, z. B. durch einen kleinen Grenzaustrittswinkel, zu begrenzen.
- Leuchten sind sorgfältig zu platzieren und auszurichten, ggf. sind Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einzurichten.
- Es sind möglichst niedrige Masthöhen zu verwenden. Es sind Masten mit einer beleuchtungstechnischen Grundausrichtung von oben nach unten auszuwählen.

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

5.1 CEF 1: In die Fassade des Lebensmittelmarktgebäudes sind in Abstimmung mit einem Sachverständigen an geeigneter Stelle zwei Fledermausfassadenröhren zu integrieren. Alternativ ist ein Mast mit einer Fledermaus-Rocket-Box oder ein freistehender massiver Artenschutzturm (Grundfläche 3 x 3 m, Höhe 8 m) zu errichten.

5.2 CEF 2: In die Fassade des Lebensmittelmarktgebäudes sind in Abstimmung mit einem Sachverständigen an geeigneter Stelle zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter und zwei Niststeine für Höhlenbrüter zu integrieren. Alternativ sind zwei Masten mit Nistkästen oder ein freistehender massiver Artenschutzturm (Grundfläche 3 x 3 m, Höhe 8 m) zu errichten.

6. Maßnahmen zur Begrenzung der Geräuschemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Geräuschemission der an der Fassade des Lebensmittelmarktgebäudes geplanten Lüfteranlage ist auf einen Schallleistungspegel von LWA = 75 dB(A) zu begrenzen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes und seiner Erfüllungsgehilfen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten und schließt das Begehen und Befahren der Fläche ein.

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

1. Veränderungen oder die Beseitigung des im Teil A Planzeichnung dargestellten Bodendenkmals können genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Vor- ursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2. Zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind zusätzlich zu der Kompensationsmaßnahme im Plangeltungsbereich folgende Maßnahmen durchzuführen:

Kompensationsmaßnahme Nr. 2 (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 12):
Anlage einer 1.000 m² großen Gehölzfläche aus standortheimischen Laubgehölzen in der Gemarkung Tessin, Flur 2, Flurstück 45/9 tlw. (Ortsteil Neu Gramstorf)

Kompensationsmaßnahme Nr. 3 (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 12):
Abbuchung von 3.555 Flächenäquivalenten der Ökokontomaßnahme LRO-027 „Sandmagerrasen an der Nebel bei Kirch Rosin" aus dem Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V)

Die Kompensationsmaßnahmen Nr. 1 - 3 (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 12) sind bis zum 31.12.2017 umzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung und der Vorentwurf des B-Plans Nr. 12 "Penny-Markt" wurden durch die Stadtvertretung Tessin am 08.01.2015 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.02.2015 im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land".

Tessin, den .... (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPlG M-V und Anzeigeerlass mit Schreiben vom 18.12.2014 über die Absicht, den B-Plan Nr. 12 aufzustellen, informiert worden.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2014 über die Aufstellung des B-Plans Nr. 12 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

4. Die Öffentlichkeit ist im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.01.2015 über die Aufstellung des B-Plans Nr. 12 unterricht worden. Dabei ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung Tessin hat am 05.02.2015 den Entwurf des B-Plans Nr. 12 "Penny-Markt" beschlossen und die Begründung gebilligt.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 12 und der Begründung vom 23.02. bis zum 23.03.2015 während folgender Zeiten in der Stadt Tessin durchgeführt worden:
- dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
- donnerstags 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Tessiner Land" am 16.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

8. Die Stadtvertretung Tessin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.04.2015 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 05.05.2015 mitgeteilt worden.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 20.04.2015 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

10. Der B-Plan Nr. 12 wurde am 16.04.2015 von der Stadtvertretung Tessin beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Tessin vom 16.04.2015 gebilligt.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung des B-Plans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.06.2015, Az.: 61.1.10, erteilt.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Penny-Markt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des B-Plans Nr. 12 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 12.10.2015 im amtl. Mitteilungsblatt "Tessiner Land" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formenvorschriften 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 12 ist mit Ablauf des 12.10.2015 in Kraft getreten.

Tessin, den .... (Bürgermeister)

Rok: 2_001/15

STADT TESSIN **BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "PENNY-MARKT"** **am östl. Stadtrand Tessins nördlich der B 110** **SATZUNGSEXEMPLAR**	Plan-Nr.: 30166/001 Juli 2015 M. 1:1.500 Gez.: CS/ TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT PROF. DIPL.-ING./ BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125

G:\Projekte\Bauleitplanung\B-Plan\Tessin\B-Plan Nr. 12 Penny_Satzung B-Plan Nr. 12 Tessin - 2015 Juli.vwx; 08 Satzung