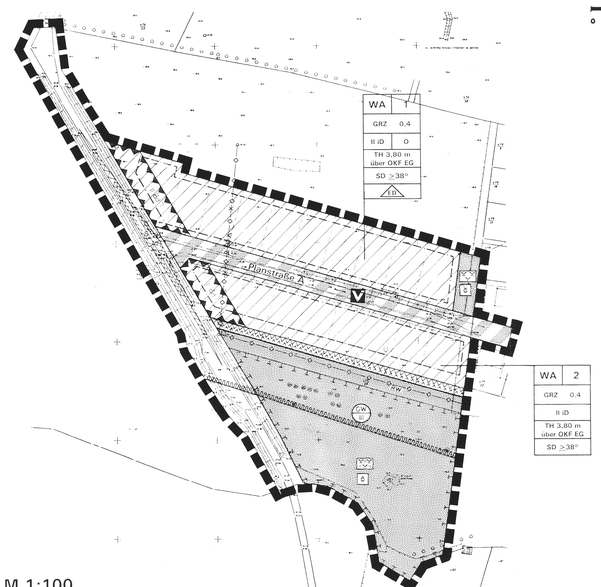
SATZUNG DER STADT TESSIN

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 10.10.1996 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

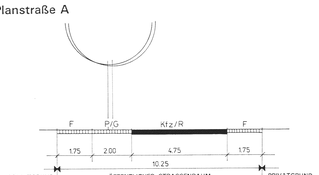


Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

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 (Gesl. 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 abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, 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	Tannenstraße 7 18107 Rostock Tel: 37 87 18 Fax: 37 87 196
Objekt	Entwurfsvermessung B-Plan Nr. 8 Gemarkung Tessin, Flur 6, Flst. 419/29
Maßstab	Blatt 1
Auftragsnummer	0011.427.96
Aktualität	September 1996
Lage Gst	L1
Bezugssystem	Freigabe
Höhe	HN
Lage	NZ/83 Rostock, den 16.09.1996
Urheberrechtlich geschützt/Vervielfältigung verboten	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche 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	
LB	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:		
EW	extensive Wiese	
NW	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		
16,3	vorhandene Höhe nach HN	
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
429/29	Flurstücksbezeichnung	
	Sichtdreieck	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	unterirdisch, (hier: 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 III	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Zweckbestimmung:		
U	Überbereich gem. § 81 LwaG vom 30. November 1992	

Planverfasser Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Hochwasserschutzanlagen, Deich- und Rohrleitungsplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-alt
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 sichtbehindernden 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
Prachi-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 Baulücken.

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 zum 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 16.01.1997 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit 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 ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grobverfolgte, da die rechtsverbindliche Fixierung im Maßstab 1: ..... 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 13.02.1997 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) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Daher 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 Auslegungsfrist 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 18.06.1997 ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Tessin, 15.09.1997 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.~~

    Tessin, 15.09.1997 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

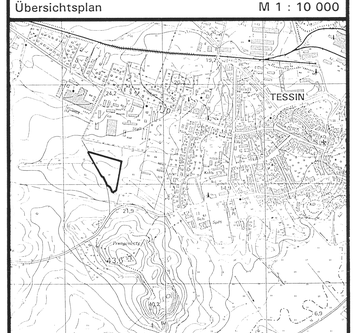
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Tessin, 15.09.1997 (Siegelabdruck) Ibold Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 30.09.1997 bis zum 14.10.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften 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 14.10.1997 ..... in Kraft getreten.

    Tessin, 14.11.1997 (Siegelabdruck) 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