

SATZUNG DER STADT TESSIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS WOHNGEBIET "GAUSWISCH" WESTLICH DES SIEDLUNGSWEGES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 685), 1122 und 1124, sowie nach § 83 der Baunutzungsverordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tessin vom 23.03.1993 mit dem Beschluss über die Genehmigung der folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet "Gauswisch" westlich des Siedlungsweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 500

Straßenschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A'

Schnitt B - B'

Schnitt C - C'

Schnitt D - D'

Schnitt E - E'

F = Fußgänger
G = Grünsteifen
R = Radfahrer
P = Parkstreifen
GP = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge

Hinweis:
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. 59. Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERMESSUNGSBÜRO HANSCHE & BERNAU	
Datum	Tessin - Eigenheimkomplex Siedlungsweg
Maßstab	1 : 500 Blatt 1
Auftragsnummer	00104932
Aktualität	Jun 1992
Legende	L 1
Baugesetz	Freigabe
Höhe	NN
Lauf	12718/137 Warendorf, den 24.06.92
Verfasser	Herbert Henschel geschäftl. Vertretung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GFZ Geschloßflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m
 - TH Traufhöhe als Höchstgrenze über Gehweg
 - FH Firsthöhe als Höchstgrenze über Gehweg

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

- o Offene Bauweise
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Baugrenze
- Firstrichtung

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- F Fußweg
 - V Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:**
- ⊖ Elektrizität
 - ⊖ Abwasser

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

- Grünflächen
 - o öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- ⊖ Regenrückhaltebecken
 - naturbelassene Grünfläche

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)

- ▨ Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ▨ Mit Leitungsrechten, zugunsten der Stadt Tessin, zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 3 vorhandene Höhe nach HN
- 3 Nummer des Baugbietes
- ▨ vorhandene Flurstücksgrenze
- ▨ Sichtdreieck
- ▨ vorhandene hochbauliche Anlage
- ▨ vorgesehene Grundstücksgrenzen
- ▨ Straßenbord

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ▨ Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- ▨ Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Schutzzone III

Zweckbestimmung:

- GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

TEIL B : TEXT

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

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

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

3. Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit 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)

4. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln. Die vorhandene Wiesentfläche ist extensiv zu entwickeln und zu pflegen sowie mit einheimischen standortgerechten Feldgehölzhecken und Feldgehölzgebüsch und einheimischen standortgerechten Baumgruppen aus Laubgehölzen zu gliedern. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erlebnissecken anzulegen und so zu gestalten, daß es Biotopcharakter annehmen kann. Der vorhandene Baumbestand und der offene Lauf des Gewässers sind zu erhalten und zu pflegen. Der Graben ist naturnah zu gestalten.

Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Im Baufeld 8 ist eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Tessin zu belastende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Tessin unterirdische, öffentliche Regenwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, a BauGB)

6. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 (Satzungsbeschluß), entfällt die textliche Festsetzung Nr. 6.

Innere der mit Pflanzgebot belegten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sind im Abstand von höchstens 16 m einheimische standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verplanter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m (2,50 x 2,50) groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anlaufschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkstände ist zulässig. Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten einheimischen standortgerechten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

Sonstige Festsetzungen

8. Einfriedungen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig.
9. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
10. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer-gleich 38 Grad festgesetzt. Steildächer sind mit Dachziegel / Dachplatten in roter Farbe zu decken.
11. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Tessin vom 11.05.1993 (Besitzbeschl. Nr. 11) verbleibt die textliche Festsetzung Nr. 11 unverändert.
12. In den Baufeldern ohne Festsetzung einer Firstrichtung sind Hauptgebäude mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.
13. Dachwasser sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -graben, -schächte) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschuswasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

(Fortsetzung)

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach Verfahren des § 13 BauGB vom 23.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.1993 publiziert.
Tessin, 04.04.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister
16. Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 06.05.1993 bis zum 28.05.1993 durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bebauungsplanung ist auf die Genehmigung der Vorhaben, die von den Bestimmungen der Verordnungen, Formvorschriften und von Satzungen der Abfertigung sowie auf die Festsetzungen der 21. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB (BauNVO) und weiter auf die Festsetzungen der 21. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB (BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.1993 in Kraft getreten.
Tessin, 01.04.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister
17. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach 2. Verfahren des § 13 BauGB am 28.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.1994 publiziert.
Tessin, 02.07.1994 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister
18. Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 28.07.1994 bis zum 28.08.1994 durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bebauungsplanung ist auf die Genehmigung der Vorhaben, die von den Bestimmungen der Verordnungen, Formvorschriften und von Satzungen der Abfertigung sowie auf die Festsetzungen der 21. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB (BauNVO) und weiter auf die Festsetzungen der 21. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB (BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.08.1994 in Kraft getreten.
Tessin, 01.11.1994 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tessin vom 23.03.1993 wurde nach Verfahren des § 13 BauGB vom 23.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.1993 publiziert.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO benannt worden.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

3. Die fachliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.07.1992 durchgeführt worden.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.07.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung sind in der Zeit vom 25.07.1992 bis zum 28.08.1992 während der Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, daß Bestehen von Anträgen während der Auslegung des Bebauungsplans schriftlich oder mündlich vorgemerkt werden können, in der Zeit vom 25.07.1992 bis zum 28.08.1992 durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

7. Der katasträmliche Bestand am 25.07.1992 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der letztgenannten Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist, die rechtliche Richtigkeit der Daten in Maßstab 1 : 5000 verbleibt.
Tessin, 03.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Bestände und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dieser neuen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung ist in der Zeit vom 25.07.1992 bis zum 28.08.1992 während der Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, daß Bestehen von Anträgen während der Auslegung des Bebauungsplans schriftlich oder mündlich vorgemerkt werden können, in der Zeit vom 25.07.1992 bis zum 28.08.1992 durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.02.1993 publiziert.
Tessin, 22.03.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.1993 publiziert.
Tessin, 25.02.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

12. Die Hinweise wurden durch den entsprechenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1993 bestätigt.
Tessin, 26.05.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Tessin, 26.05.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 25.02.1993 bis zum 28.03.1993 durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bebauungsplanung ist auf die Genehmigung der Vorhaben, die von den Bestimmungen der Verordnungen, Formvorschriften und von Satzungen der Abfertigung sowie auf die Festsetzungen der 21. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB (BauNVO) und weiter auf die Festsetzungen der 21. Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB (BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.1993 in Kraft getreten.
Tessin, 23.06.1993 (Siegelabdruck) **ibold** Bürgermeister

Übersichtsplan



Tessin
Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung
Für das Wohngebiet "Gauswisch" westlich des Siedlungsweges
Tessin, 28. April 1994
ibold Bürgermeister

