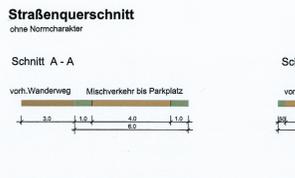




# Satzung über den Bebauungsplan Nr.9 "Badesees Tessin" der Stadt Tessin, Entwurf

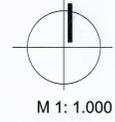
Plangebiet mit ca. 6,0 ha umfasst:  
die Teilflächen der Flurstücke Nr. 3602, Nr. 361, Nr. 322, Nr. 321, Nr. 320 der Flur 8, Gemarkung Tessin  
und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 596, Nr. 597, Nr. 588 der Flur 7, Gemarkung Tessin;

## Teil A - Planzeichnung



### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche: ..... m²	
Bauweise	Dachneigung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. FlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO Sondergebiet, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet
- SO Sonnetes Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung bauliche Anlagen für Campingplatzgebiet u. Grünfläche "Badeseeplatz/Badesee"

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR .....m² Maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlage
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

- Bauweise offene Bauweise
- Baugrenze

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatzfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß-/Radweg

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz
- Badeseeplatz mit künstlicher Wasserfläche - Badesees

#### 8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

#### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten
- Überfahrt für Grabenerverholung (Reinwechse)
- Dachneigung der Hausgebäude

## II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorh. bauliche Anlagen
- Schnittlinie -Verkehrsfäche
- Fluggrenze
- Flurstücksgrenzen
- 3602 Flurstück-Nr.
- Wassergraben
- 7 m Abstandslinie bei Gewässern nach § 81 Abs. 12 LWaG
- Böschung
- vorh. Sträucher
- Bushaltestelle
- Umgrenzung Bodennormale
- Schutzbereichsgrenzen
- FFH-Gebiet "Recknitz- und Trebbal mit Zufüssen" (DE 1941-301)
- EU-Vogelschutzgebiet "Recknitz- und Trebbal mit Seitentälern und Feldmark" (DE 1841-401)
- Landschaftsschutzgebiet "Wesselsdorf" (L 125)

## Teil B - Textliche Festsetzung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Das Campingplatzgebiet dient zum Zweck der Erholung, der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltpfätzen, die für mobile Freizeitaktivitäten bestimmt sind, und den Anlagen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören.
- Im Sondergebiet - Campingplatzgebiet sind nach § 10 Abs. 1 und Abs. 5 BauNVO zulässig:  
1. Standplätze zum vorübergehenden Aufhalten und zum nicht jederzeit ortswanderlichen Aufhalten von Caravans (h. Wohnwagen) und Motorcaravans (h. Reise- bzw. Wohnmobile), Zelte, Vorzelte, Pavillons sowie Standplätze anderer beweglicher Unterkünfte (Wohn- bzw. Hausboote), Campingplatzanhänger;  
2. Anlagen für sportliche und spielerische Einrichtungen sowie sonstige Freizeitgestaltung;  
3. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes (wie Kiosk, Grillplatz);  
4. Anlagen für die Platzverweilung;  
5. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Campingplatzes dienen;  
6. Nebenanlagen;

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Die Charaktere des Erdgeschoss-Fertigbodens (CKEF) der baulichen Anlagen im sonnetes Sondergebiet darf bis max. 0,8 m über der mittleren Höhenlinie (HN-Höhennull) des vorhandenen Geländes, das am Standort des geplanten Gebäudes vorhanden ist, liegen.
- Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von 8,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (CKEF) festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlinie der oberen Dachbegrenzungslinie.

#### 3. Stellplätze und Nebenanlagen

- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bepflanzungsgebietes nicht zulässig.
- In dem Sondergebiet - Campingplatzgebiet und sonnetes Sondergebiet sind je Standplatz / Parzelle ein Stellplatz für Pkw bis max. je 16 m² Grundfläche zugelassen.
- Stellplätze für Besucher sind außerhalb der einzelnen Standplätze / Parzellen ausschließlich im Bereich der gekennzeichneten Parkplatzfläche bzw. außerhalb des Plangebietes zulässig.

#### 4. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

- Für die Badesee sowie die Gäste / Besucher, die des Freizeitangebot nutzen, steht der Parkplatz mit einer Kapazität von ca. 100-130 Plätzen (h. Planzeichnung) zur Verfügung.

#### 5. Grünfläche

- Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badeseeplatz / Badesee" ist die Errichtung der erforderlichen Wasserfläche für den Badesee mit einer Ausdehnung der Wasserfläche von max. 7.500 m² einseh. Wasserspiegels für Nichtschwimmer und Schwimmer zulässig. Dazu sind die Wasserfläche umgebenden naturnahgestalteten Aufenthaltsbereiche (Liegewiese, Sandstrand) und Freizeitangebot mit Sport- und Spielanlagen zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung Funktions- u. Nebenanlagen, die der Badenutzung zuzurechnen sind, zulässig.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ist der Teil eines Fußballfeldes und dient der sportlichen Betätigung sowie zur Freizeitgestaltung.

## II. Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 1.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern

- Vorhandene Bäume, Sträucher und Gehölze sowie Hecken sind gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung zu erhalten. Für Schutzmaßnahmen während der Bauzeit ist die DIN 18920 zu beachten.

#### 1.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- Innerhalb der mit einem Plangebiet gekennzeichneten Grünflächen Nr. 3 sind vollstündig Siedlungsgehölze aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Planziele anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Von den heimischen und standortgerechten Arten der Planziele sollen mindestens 5 Arten der Sträucher und 5 Arten der Hochstämme auf den jeweiligen Pflanzflächen Verwendung finden.
- Pflanzung von Einzelbäumen mit Unterpflanzung (Sträucher) im Bereich des Campingplatzgebietes zum Sportplatz und am östlichen Rand des Geländes.
- Pflanzung einer Baumreihe am östlichen Rand der Zufahrtsstraße zum Parkplatz (Castanea sativa)
- In der Planzeichnung sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern schematisch dargestellt. Insgesamt sind im Plangebiet 80 Bäume und 400 m² Sträucher zu pflanzen.
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:  
Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe;  
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 - 100 cm.

### 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Ansaat von Kraut- und Staudenfluren sowie von Landschaftsrasen auf der öffentlichen Grünfläche dienen der Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Fläche.
- Die Flächen, die gemäß Planzeichnung zur Bepflanzung und Gestaltung zur Verfügung stehen, erhalten flächenhafte Anpflanzungen. Diese setzen sich zusammen aus Hecken, Baumreihen und Gehölzen sowie der Ansaat von Kraut- und Staudenflächen.
- Die Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. 5.300 m² (inkl. Bestandsgrün).

#### 1.4 Maßnahmenfläche außerhalb des Plangebietes

- Auf der Grünfläche Nr. 1, die im südlichen Bereich des Plangebietes als Maßnahmenfläche festgesetzt ist, sind Feldhecken mit Überhällen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mindestens 4-reihig und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Planziele anzupflanzen.
- Auf der mit Nr. 2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist ebenfalls eine mindestens 4-reihige Hecke mit Überhällen unter Einbeziehung des vorhandenen Siedlungsgebüdes anzupflanzen. Die Bepflanzung muss der Struktur des Siedlungsgebüdes angepasst und gemäß Planziele vorgenommen werden.
- Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 wird der Badesee angelegt und erhält verschiedene Tiefenzone mit Flachwasserbereichen. Die gesamte Flächenhöhe des geplanten Badesees beträgt max. 7.500 m². Für die Anlage eines naturnahen Badesee ist es ein ..... der gesamten Seeseite im südlichen Bereich vorgesehen.

#### 1.5 Pflanzliste für Bäume und Sträucher

- Hochstämme (Deutscher Name / Wiss. Name):
- Berg-Ahorn *Acer platanoides*
  - Essbare Kastanie *Castanea sativa*
  - Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
  - Hainbuche *Carpinus betulus*
  - Holzahorn *Acer sycamore*
  - Eberesche *Sorbus aucuparia*
  - Esche *Fraxinus excelsior*
  - Rotbuche *Fagus sylvatica*
  - Sanddorn *Sambucus racemosa*
  - Schwarz- u. Grau-Eiche *Alnus glutinosa, Alnus incana*
  - Silberweide *Salix caprea*
  - Spitzahorn *Acer platanoides*
  - Silberweide *Salix alba*
  - Vogel-Kirsche *Prunus avium*
  - Winterlinde *Tilia cordata*
  - Sträucher (Deutscher Name/Wiss. Name):
  - Berberis *Berberis vulgaris*
  - Blutrot Hartriegel *Cornus sanguinea*
  - Efeu *Hedera helix*
  - Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
  - Faulbaum *Rhamnus frangula*
  - Gelber Hartriegel *Cornus mas*
  - Gemeine Felsenbirne *Amelanchier ovalis*
  - Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
  - Gewöhnlicher Vogeleibere *Sorbus aucuparia*
  - Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*
  - Heckenkirsche *Lonicera sp.*
  - Sanddorn *Hippophae rhamnoides*
  - Schwarzdorn/Schlehe *Prunus spinosa*
  - Zwerg-Birke *Betula nana*

#### 2. Festsetzung für Verkehrsfächen

- Zur Gewährleistung der Verankerung von Regenwasser und damit der Minimierung von Eingriffen in das Grundwasserregime sind die Stellplatzflächen und der Wirtschaftsweg mit Versickerungsfähigem Material zu gestalten.

## III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 1. Einfriedigungen

- Einfriedigung der Standplatz/Parzellen im Sondergebiet, Campingplatzgebiet, sind nur in Form von lebenden Hecken in einer Höhe bis max. 0,8 m zulässig. Die geschlossene Einfriedigung ist unzulässig.
- Die öffentliche Grünfläche - Badeseeplatz / Badesee - erhält eine Einzelnutzung in einer Höhe von max. 3,0 m.

## IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStNG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Kartenausschnitt zu II. Grünordnerische Festsetzungen, Pkt. 1.4



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Tessin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Badesees Tessin" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die örtlichen Bebauungsvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufstellungsschluss vom ..... Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

- 2. Die für Ramonierung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am ..... durchgeführt worden.

- 4. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur schriftlichen Äußerung aufgefordert worden.

- 5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- 6. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

- 8. Die katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung groß-ertrags-Regreppanproben können nicht abgeleitet werden.

- 9. Die Stadtvertretung hat die vorgelegten Anzeigen der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Stellungnahmen der Beteiligten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarbewohner am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgefasst worden.

- 10. Die Stadtvertretung hat die vorgelegten Anzeigen der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Stellungnahmen der Beteiligten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarbewohner am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgefasst worden.

- 11. Die Genehmigung wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom ..... Az. BL ..... mit Aufgaben und Hinweisen erteilt. Die Aufgaben wurden erfüllt und die Hinweise sind beachtet.

- 12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

- 13. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Vertiefung von Verfahren und Formvorschriften und von Anlagen der Abklärung sowie auf die Rechtskraft (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

## Übersichtsplan

