

Satzung der Stadt Tessin über den
Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet am Golfplatz"
M 1:1.000

Gemarkung Tessin

Flur 5 und 8

Plangebietsgröße 74.773 m²

davon Teilgeltungsbereich 1 69.925 m²

davon Teilgeltungsbereich 2 4.848 m²

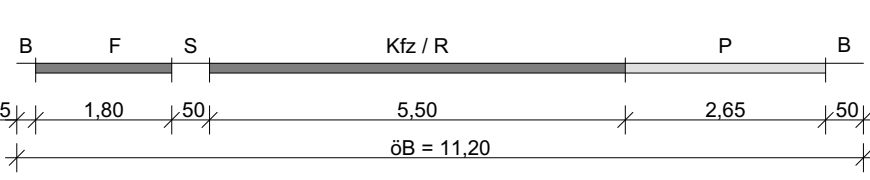


Planzeichenerklärung (Teil A)

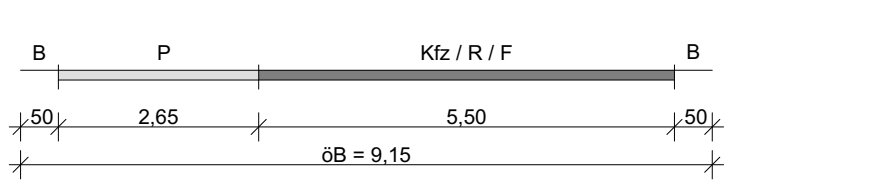
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Erstellt auf der Grundlage einer Vermessung durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Eric Hiltcher vom 12.03.2025 als Datei "H2022-418_acad2010_ETRS89.DWG" und Luftbilder aus www.gaia-mv.de vom 27.10.2025.

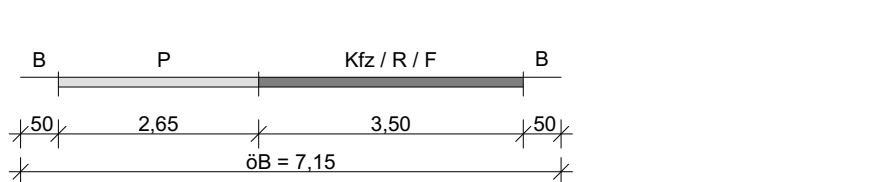
Straßenquerschnitt Planstraße A



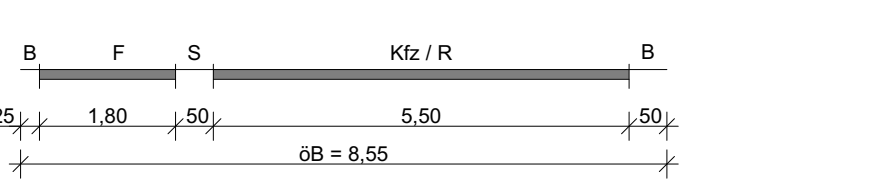
Straßenquerschnitt Planstraße B 1



Straßenquerschnitt Planstraße B 2 (Einbahnstraße)



Straßenquerschnitt Planstraße C



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parkfläche
S = Sicherheitsabstand
B = Bankett
GB = öffentlicher Bereich

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA / GE
GR / GRZ
II
TF:
Gewerbegebiet / allg. Wohngebiet
max. Grundfläche / max. zulässige Grundflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse
Textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Rad- und Fußgängerbereich
Zweckbestimmung hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Gehölzfläche
Zweckbestimmung hier: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
hier: Feldhecke

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Anpflanzung Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 100
Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze
Flurgrenze

Darstellungen ohne Normcharakter

bauliche Anlagen, Bestand
Löschwassertank Nutzvolumen bis 200 m³
Hydrant

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
Es werden **allgemeine Wohngebiete** nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, einschließlich der gemäß § 13a BauNVO zulässigen Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
(§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Es wird ein **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bepflanzungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsläden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der gemäß DIN 277-1:2016-01 ermittelten Brutto-Grundfläche des 4. Vollgeschosses darf maximal 90 % der Größe der Brutto-Grundfläche des 3. Vollgeschosses betragen.
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Garagen

Oberirdische Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 In den Verkehrsflächen der Planstraßen A bis C, am Geh- und Radweg zum Regionalbahnhof und in der Grünfläche am Regionalbahnhof sind 72 Bäume der Arten
Feld-Ahorn Acer campestre,
Vogelbeere Sorbus aucuparia,
Wildapfel Malus sylvestris oder
Wildbirne Pyrus pyrastr

als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang 14/16 cm, mit Dreibocksicherung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.
Die Pflanzstandorte können bei Bedarf um bis zum 10 m verschoben werden.

4.2 Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer mehrreihigen Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum

- Pflanzung mit den Arten
Schlehe Prunus spinosa,
Weißdorn Crataegus monogyna,
Hasel Corylus avellana,
Hundsrose Rosa canina und
Eberesche Sorbus aucuparia
sowie
Stieleiche Quercus robur und
Bergahorn Acer pseudoplatanus

als einzelne großkronige Überhälter.
- Sträucher: ≥ 60/100 cm, dreitriebig, Pflanzabstand im Verband 1,0 x 1,5 m
- Bäume: Abstände von 15 - 20 m untereinander, Stammumfang 12/14 cm mit Zweibocksicherung
- Mindeststreuende 3 m Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
- Mindestbreite 7 m, Mindestlänge 50 m
- Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss durch Schutzeinrichtungen, die frühestens nach 5 Jahren entfernt werden kann
- Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei einem Ausfall von > 10%
- Verankerungen der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Pflegemaßnahmen des Strauchsaaums beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern

4.3 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/ 51 444
21.11.2025

Stadt Tessin



Bebauungsplan Nr. 17
"Wohngebiet am Golfplatz"

Vorentwurf für frühzeitige
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1: 25.000

