Satzung der Gemeinde Torgelow am See,
Amt Seenlandschaft Waren, Landkreis Müritz,
über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Alte Gärtnerei *

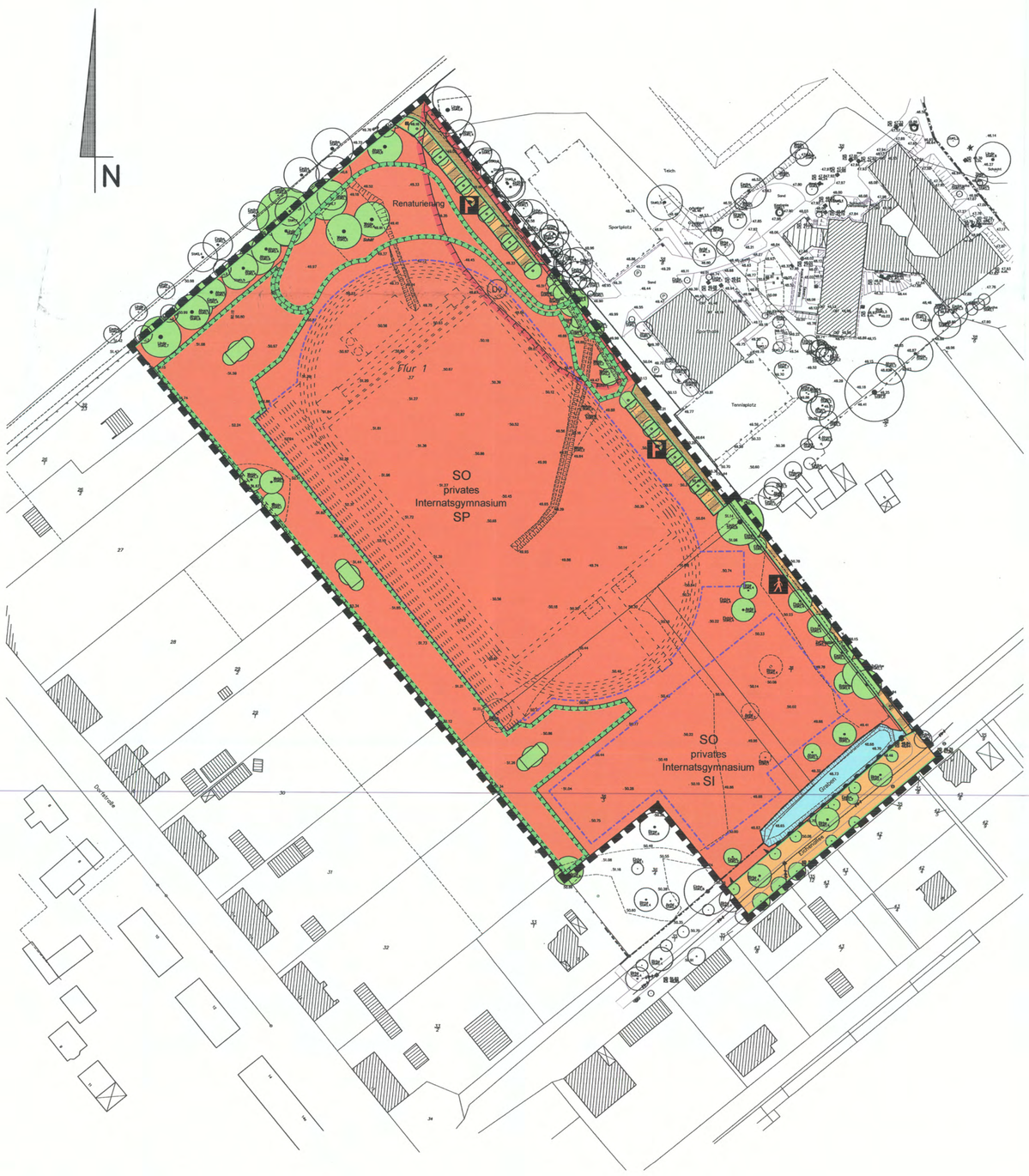
für das Gebiet nördlich der Straße *Eichenallee*, ostwärts der Bebauung an der Dorfstraße, südlich der Zufahrt zum Internatsgymnasium "Schloß Torgelow" und westlich des Internatsgymnasiums "Schloß Torgelow".

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBL. I, S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBL. M - V, S. 102) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.07.06 und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Müritz folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Alte Gärtnerei *, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 :1000



Zeichenerklärung

Planzeichen		Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
SO	sonstige Sondergebiete z.B. Privates Internatsgymnasium	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein– und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
	Erhaltungsgebot, Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
48	Flurstücksbezeichnung
	Flur– und Gemarkungsgrenze
	bestehendes Gebäude
	in Aussicht genommene Stadion– und Tribünenplanung
48.73	bestehende Höhen über HN
	Nutzungsgrenze
	bestehende Böschungen
	künftig fortfallende Böschungen
	künftig fortfallende Bäume
Dv	Umgrenzung von Flächen in denen Bodendenkmale vermutet werden

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet privates Internatsgymnasium — § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Sportstätte mit Nebenanlagen und von Schul– und Internatsgebäuden für das private Internatsgymnasium "Schloß Torgelow".

1.2 Zulässig sind:

- Sportplätze (SP)
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Anlagen für Zuschauer
  - Anlagen für den Betrieb und die Pflege der Anlage
- Schul– und Internatsgebäude (SI)
  - Einrichtungen zum Betrieb des Gymnasiums
  - Wohnungen für Schüler des Gymnasiums
  - Wohnungen für Lehrer und Aufsichtspersonal

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den beiden Bereichen des Sondergebietes privates Internatsgymnasium ist folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:

- Sportplätze (SP)
  - 13.000 m² Grundfläche für Sportstätten
  - 700 m² Grundfläche für Anlagen für Zuschauer
  - 100 m² Grundfläche für Anlagen zum Betrieb und zur Pflege der Anlage
- Schul– und Internatsgebäude (SI)
  - 2.000 m² Grundfläche
  - 4.000 m² Geschossfläche
  - 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den beiden Bereichen des Sondergebietes privates Internatsgymnasium ist folgende Bauweisen zulässig:

- Sportplätze (SP)
  Es ist eine abweichende Bauweise, als offene Bauweise, ohne die Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Schul– und Internatsgebäude (SI)
  Es ist eine offene Bauweise zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen — § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu maximal 0.30 m über der mittleren Geländehöhe, auf der das Gebäude errichtet wird, zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

5.2 Bäume auf dem Grundstück

Im Bereich Schul– und Internatsgebäude (SI) sind 9 standortgerechte, heimische Einzelbäume als Hochstämme (StU 16–18 cm) zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

6. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6.1 Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Sonstige Bepflanzung — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für sonstige Bepflanzung sind als gegliederte, natürliche, mehrreihige Gehölzhecken mit Sträuchern (60 – 100 cm), alle 8–12 m einen Heister (200 –250 cm) und alle 10–15 m einen Hochstamm (12–14 cm StU) bei einem Pflanzenverband von 1.00 m x 1.50 m zu bepflanzen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

7.2 Renaturierung

In der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Maßnahme Renaturierung ist das vorhandene Stillgewässer wieder herzustellen, zu erweitern und mit dem vorhandenen Fließgewässer zu verbinden.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M - V

1. Außenwände

1.1 Es sind nur Sichtmauerwerk, farbiger Putz, Holz und Glas zulässig.

1.2 Teilflächen sind bis zu 25 % aus anderen Materialien zulässig.

2. Dächer

2.1 Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.

2.2 Nebendächer sind nur bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und –neigungen zulässig.

2.3 Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten nicht für überdeckte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

3. Solaranlagen

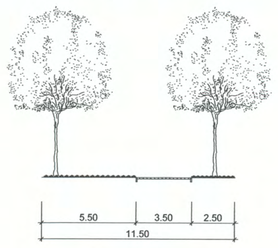
Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 1. und 2. zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

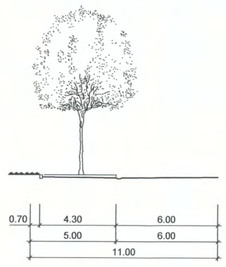
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg–Vorpommern handelt, wer die Außenwände, anders als in Ziffer 1 festgesetzt und die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt, ausführt.

Straßenquerschnitte M 1:200

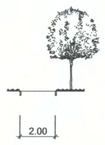
Anliegerweg Eichenallee



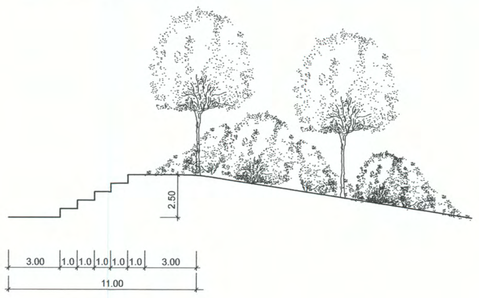
Zufahrt und Stellplätze



Fußweg



Profil sonstige Bepflanzung



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.2005.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" am 23.12.2005 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.01.2006 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 26.04.2006 bis zum 31.05.2006 während folgender Zeiten Mo–Fr 8.00–12.00 Uhr, Mo–Mi 13.30–16.00 Uhr, Do 13.30–17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.04.2006 im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Torgelow am See, den

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.07.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.07.2006 gebilligt.

Torgelow am See, den

Bürgermeister

Die Landrätin des Landkreises Müritz hat mit Bescheid vom Az.: den Bebauungsplan mit –Nebenbestimmungen und Hinweisen– genehmigt. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Landrätin des Landkreises Müritz hat mit Bescheid vom Az: die Erfüllung der Nebenbestimmungen bestätigt.

Torgelow am See, den

Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow am See, den

Bürgermeister

Die 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 am ortsüblich im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg–Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Torgelow am See, den

Bürgermeister

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000

Bearbeitet: ingenieurgesellschaft nord
siegfried-marcus-straße 45 – 17192 waren (müritz)
postfach 3162 – 17183 waren (müritz)
fon 0 39 91 / 64 09-0 fax 0 39 91 / 64 09-10

Waren (Müritz), den 04.04.2006/ 26.07.2006

Satzung der

Gemeinde Torgelow am See
Amt Seenlandschaft Waren
(Landkreis Müritz)

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Alte Gärtnerei *