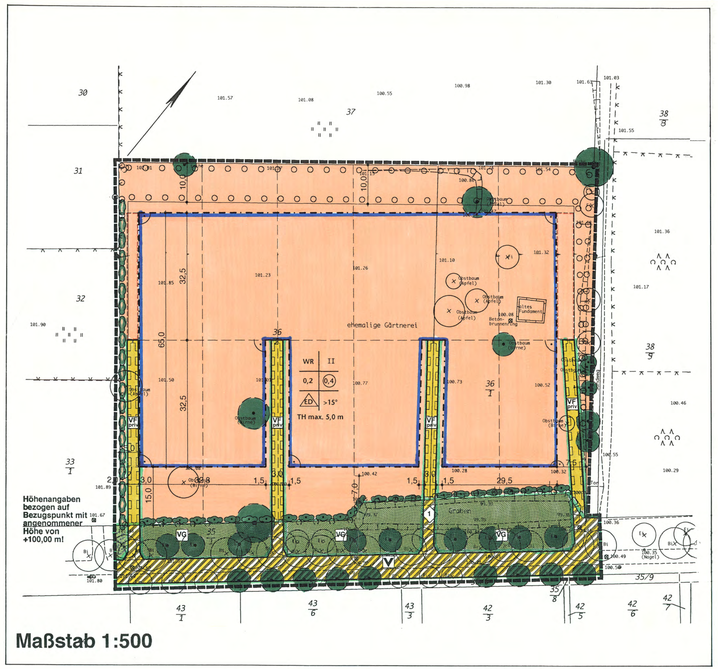

Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 2 »Alte Gärtnerei«

nach § 10 BauGB, Gemeinde Torgelow am See

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Traufhöhe als Höchstmaß

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

VF pvhr. — Private Verkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VG — öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Bindungen und Gebote für Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen

anzupflanzende Sträucher

zu erhaltende Bäume

zu erhaltende Sträucher

Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

> 15° — Dachneigung größer als 15°

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

vorhandene Bäume

vorgeschlagene Bäume

6.0 — Maßangaben

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Zaun

Kanalschacht

Höhen über Bezugspunkt

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 17.09.1998 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.10.1998 erfolgt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die von der Gemeindevertretung Torgelow am See am 25.11.1998 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 05.05.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 06.10.1999 die fristgerecht vorgebrachten Belange und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 14.03.2000 die fristgerecht vorgebrachten Belange und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB erneut geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom 29.05.2000 vom Landrat des Landkreises Müritz mit einer Maßgabe genehmigt worden. Zu dieser Maßgabe erfolgte am 02.06.2000 der Beschluß durch die Gemeindevertretung Torgelow am See.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998, S. 137) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I, S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der Bau-Immissionsschutzgesetz vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 110) und § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468 ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V, S. 647, 675).

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Dortmund, den .....

Architekt/Stadtplaner

Die von der Gemeindevertretung Torgelow am See nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.1999 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 06.10.1999 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.10.1999 gebilligt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 14.03.2000 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.03.2000 gebilligt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß und die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sind am 27.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplanes ab dem 27.03.2000 bei der Verwaltung des Amtes Waren-Land, Bauamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden ist und über den Inhalt Auskunft gegeben wurde, ist am 27.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen und darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich wird und Ansprüche nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB erlöschen können.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.03.2000

Bürgermeister

Der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Teil III) wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.03.2000

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 19.04.2000 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.

Ueckermünde, 20.04.2000

Ort, Datum — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

Von der Gemeindevertretung Torgelow am See hat mit Beschluß vom 14.01.1999 die Durchführung einer Bürgerversammlung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 14.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 27.05.1999 bis einschließlich zum 02.07.1999 - während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8.00 - 9.00 Uhr und von 9.15 - 12.00 Uhr sowie donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr - zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.05.1999 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat am 14.03.2000 den am 06.10.1999 gefaßten Satzungsbeschluß auf Anraten der Genehmigungsbehörde wieder aufgehoben.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Landrat des Landkreises Müritz mit Schreiben vom 28.03.2000 zur Genehmigung vorgelegt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Gemeinde Torgelow am See, den 29.06.2000

Bürgermeister

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.1 Traufhöhe

Im gesamten Geltungsbereich wird die Traufhöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 5,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 LBauO M-V zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhen ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude

Für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird eine maximale Höhe von 0,8 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

3.1 Befestigung von Flächen

Die privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie die privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine).

3.2 Verkehrsflächen

Die private, mit 1 gekennzeichnete Verkehrsfläche ist im Bereich der Retentionsfläche (Graben) auszubilden, sofern dem leitungstechnische Gründe der Ausführung nicht entgegenstehen.

3.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist auf Antrag eine Einleitung in die Retentionsfläche (Graben) zulässig.

3a. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3a.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der künftigen Eigentümer bzw. Nutzer der rückwärtigen Grundstücke belastet.

4. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf privaten Grundstücksflächen ist je 700 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

4.2 Einfriedungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge mit Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Mindesthöhe: 0,8 m) einzufrieden. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

4.3 Pflanzgebot (Bäume) für Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich) sind ergänzend fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen.

4.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind je 2 qm ein Strauch, je 100 qm ein Baum und als Grundstückseinfriedungen Hecken aus Laubgehölzen wie Hainbuche oder Weißdorn zu pflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Dabei wird empfohlen, die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

B: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs.4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1.1 Fassaden

Die Oberflächen von Fassaden sind in Putz, rotem Ziegelmauerwerk oder in Holz herzustellen. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassadenoberflächen mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall und Kunststoff sind nicht zulässig. Für Putzflächen ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit mindestens 3 mm Grobkorn oder Glattputz zulässig. Strukturierte Putze sowie verschiedene Putzarten an einem Gebäude sind unzulässig.

1.2 Dächer

Für die Dächer von Gebäuden - mit Ausnahme von Nebengebäuden und Garagen - sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur Dachpfannen in rot, Metalleindeckungen sowie Reeteindeckungen zulässig.
Oberflächen von Regenrinnen und Fallrohren sind in den Farben silbergrau oder kupferbraun auszuführen.
Bei traufständigen Gebäuden sind Antennen auf der straßenabgewandten Dachfläche und bei giebelständigen Gebäuden im hinteren Drittel der Dachfläche zulässig. Parabolantennen dürfen an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden nicht angebracht werden.

1.3 Einfriedungen

Für private Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Anlage von Mauern ausgeschlossen - Zäune sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,8 m in Verbindung mit den Hecken zulässig.

IV. Hinweise

1. Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege (Abt. Waren, Lange Straße 23, 17192 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-66 60 32) spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (s. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Müritz, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz), Tel. 0 39 91-78 0) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Schallschutz (Sporteinrichtungen des privaten Internatsgymnasiums)

Der Eigentümer/Betreiber des privaten Internatsgymnasiums hat diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, welche die in der Nr. 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) festgelegten Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen sicherstellen.

Pflanzenliste (Empfehlung)

Zur landschaftlichen Eingliederung der Bauflächen werden für die randlichen Pflanzungen und als Empfehlung zur Einfriedung der einzelnen Bauflächen folgende heimische, standortgerechte Gehölze empfohlen:

Pflanzenliste 1: heimische Gehölze für freiwachsende Hecken

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hain-Buche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere, Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Schnitthecken

Carpinus betulus	- Hain-Buche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustr. vul. »Atrovirens«	- Wintergrüner Liguster
Fagus sylvatica	- Rot-Buche

Satzung der Gemeinde Torgelow am See über den Bebauungsplan Nr. 2 »Alte Gärtnerei«

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V, S. 647, 675) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Torgelow am See vom 14.03.2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 »Alte Gärtnerei«, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil III), erlassen.

Bebauungsplan Nr. 2 »Alte Gärtnerei«

Gemeinde Torgelow am See (Amt Waren-Land)

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA

Dortmund/Waren (Müritz), 14. März 2000

..... 3. ..... Ausfertigung