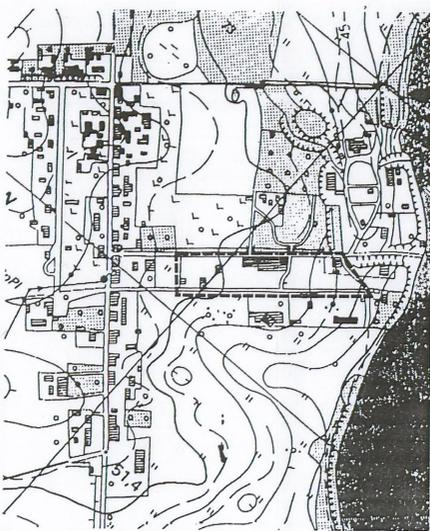
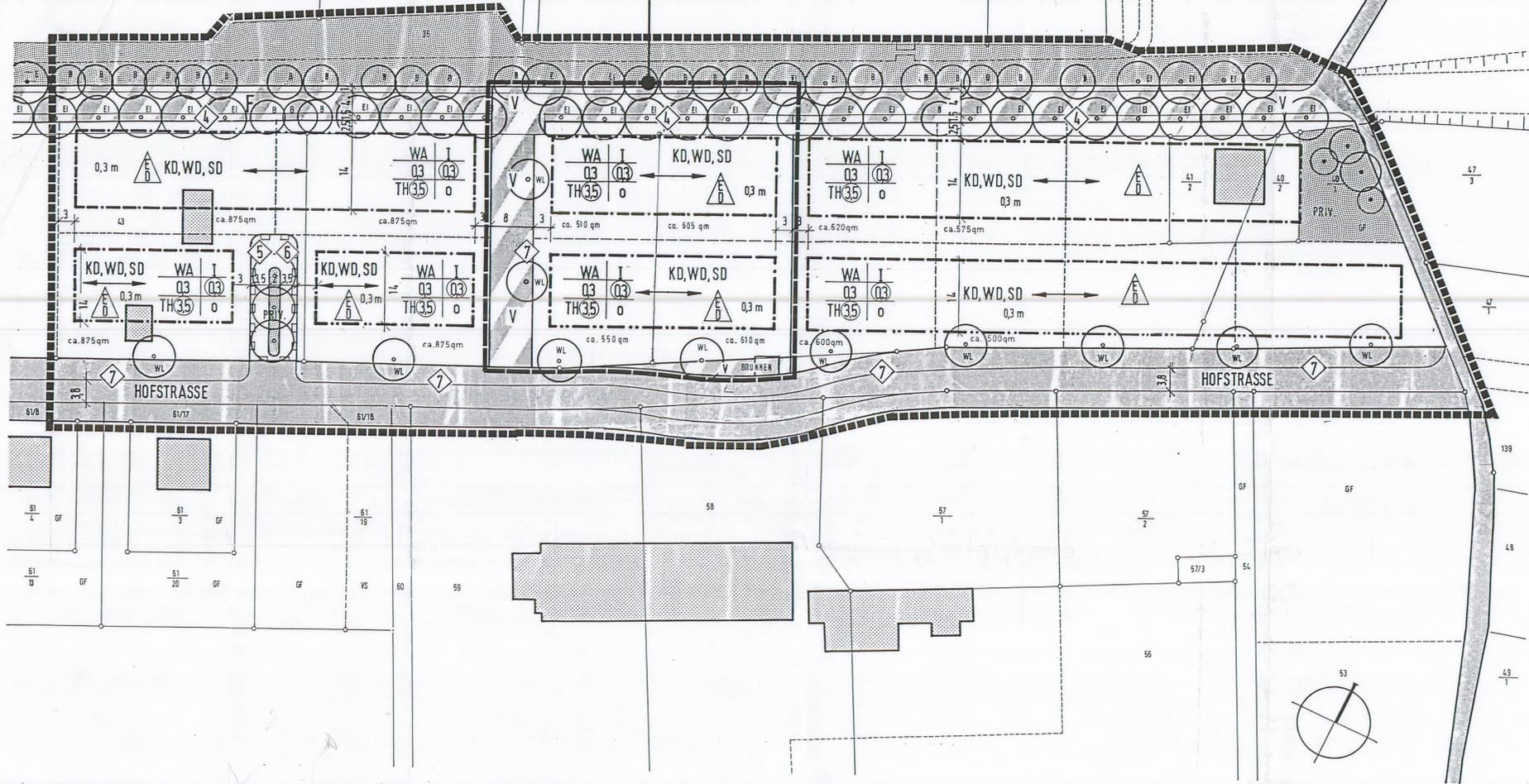


**Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
(Vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB)**



Übersichtsplan M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes des Rates der Gemeinde Torgelow vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ... durch Abhängung an den Bekanntmachungstafeln vom ... erfolgt.
Torgelow, den 29.2.1996
gez. Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan und seine Begründung wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Torgelow, den 29.2.1996
gez. Bürgermeister

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... auf die Dauer von 2 Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt worden.
Torgelow, den 29.2.1996
gez. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt. Der Plan kann auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt ist Auskunft zu erhalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am ... in Kraft getreten.
Torgelow, den 29.2.1996
gez. Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom ... auf die Dauer von 2 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der geänderte Bebauungsplanentwurf und seine Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Waren, Amt Waren Land, Friedensstraße 1, während öffentlicher Zeiten zur Einsicht bereitgehalten.
Torgelow, den 29.2.1996
gez. Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Torgelow hat am ... die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Torgelow, den 29.2.1996
gez. Bürgermeister

ZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
TH Höchstgrenze der Traufhöhe mit Angabe in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO
o Offene Bauweise
- - - - - Baulinien/Baugrenze
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußwegefläche

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger zu belastende Fläche. Es muß für das Geh- und Fahrrecht eine lichte Weite von min. 3,5 m sichergestellt sein. Die örtliche Lage, die Gliederung der gesamten Fläche sowie die genaue Lage der Leitungen und der Bäume bleibt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen.

- Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

- Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Errichtung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
zu erhaltende Bäume, (EI - Eiche, E - Esche)
zu pflanzende Bäume, (EI - Eiche, E - Esche, WL - Winderlinde)

- Plangebiet
gemäß § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Festsetzung der Höhenlage
gemäß § 9 (2) BauGB
0,3 m Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß, max. 0,3 m über dem vorhandenen Geländeneiveau

- FESTSETZUNGEN
gemäß § 86 LBauO MV
Firstriechung
KD, WD, SD Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Satteldächer

- SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
- Neue Grundstücksgrenzen
- Angabe von Maßen (in m)
- Textliche Festsetzung
- Bestehende Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes

TEIL B : TEXT

- FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

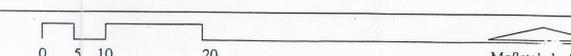
- In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.
- Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit jeweils einem standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Gestaltung und Nutzung ist die natürliche Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser zu berücksichtigen.
- In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten gelten als schalltechnische Orientierungswerte entsprechend DIN 18005/1 Beiblatt 1 tags 55 dB (A) und nachts 40-45 dB (A).
- Die mit Ziffer 4 bezeichnete Fläche ist mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen in regelmäßigem Abstand als Allee zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Leitungen sind so anzubringen, daß langfristig keine Schäden durch den zu pflanzenden Baumbestand entstehen können.
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; bauliche Anlagen und Nebengebäude gemäß § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO sind unzulässig.
- Zur Hofstraße hin sind gemäß Planzeichnung Winderlinden mit einem Stammumfang von min. 20 cm zu pflanzen.

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 86 (4) LBauO MV**

- Fassaden sind aus verputztem Mauerwerk oder Backsteinmauerwerk (Ziegelmauerwerk) herzustellen. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassaden mit glänzender oder glatter Oberfläche (wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik, Riemchen, Kunststoff usw.) sind nicht zulässig. Belverputzten Gebäuden sind nur helle Farbtöne, jedoch nicht reinweiß zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 35° aufweisen und als Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Satteldächer ausgeführt werden. Als Dachdeckung sind nur Tonziegel in rot, die hinsichtlich Oberfläche, Größe und Farbe Tonziegeln entsprechen, zulässig.
- Dachguben dürfen 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.
- Nebengebäude und Garagen sind in Material, Farbe und Konstruktion mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- Als Materialien für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sowie die privaten Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig: Schotterrasen, Rasenpflaster, Natursteinpflaster, rechteckige wassergebundene Decke oder quadratische Betonsteine sowie Betonplatten in grau und rot mit einem Format von max. 30 x 30 cm.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Als Einfriedung zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen sind nur Hecken und Holzstaketenzäune mit Holzpfosten oder verputzten Pfeilern bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.

Satzung der Gemeinde Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Eigenheimstandort Hofstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Eigenheimstandort Hofstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



**Bebauungsplan Nr. 1
"Eigenheimstandort Hofstraße"
in Torgelow 2. Änderung des Bebauungsplanes
nach § 13 Abs. 1 BauGB
im Auftrag der Gemeinde Torgelow
(Amtsverwaltung Waren-Land)**