



1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER STADT TORGELOW BEBAUUNGSPLAN NR. 30/05 "Wohngebiet südliche Ueckerstraße"

Teil A Planzeichnung



Strassenquerschnitt M 1 : 200



Stichstraßen am BF 4



Planzeichenerklärung (Teil A)

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Bauweisen, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
Firstichtung	§ 16 BauNVO
I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 1-geschossig bzw. 2-geschossig	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
Verkehrerschließung	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
Fußweg	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Öffentliche Parkfläche	
Einfahrt	

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

Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasserschutz) erforderlich sind

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

3. Nachrichtliche Übernahme

Grenze des 100 m Gewässerschutzstreifens zur Uecker mit Darstellung der Richtung zum Gewässer

4. Darstellung ohne Normcharakter

aktuelle Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude

eingemessenes Großgrün mit Bez. d. Baumart und Durchmesser

BF Baufeld

4.7 Höhenpunkt

vorh. Zaun

1. Änderung der Satzung der Stadt Torgelow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.05.07 folgende 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30/05 "Wohngebiet südliche Ueckerstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden: durch den südl. Fahrbahnrand der Ueckerstraße sowie Wohnbebauung der Flurstücke 110, 111/6 und 112/1 der Flur 8
- im Osten: durch Wohnbebauung des Flurstückes 101 der Flur 8 und Kleingartenanlage des Flurstückes 142 (Restfl.) der Flur 2
- im Süden: durch Kleingartenanlage mit den Flurstücken 141/4 (Restfl.), 142 (Restfl.) u. 143/2 (Restfl.) der Flur 2
- im Westen: durch Kleingartenanlage des Flurstückes 140/6, Wohnbebauung u. Gärten des Flurstückes 139/2 der Flur 2 sowie Wohnbebauung und Gärten der Flurstücke 106/2, 106/6, 106/8 und 112/1 der Flur 8.

Planungsgebiet: ca. 1,74 ha

Der Bebauungsplan erstreckt sich über das Flurstück 139/1 sowie teilweise über die Flurstücke 141/4, 142 und 143/2 der Flur 2 sowie über die Flurstücke 102, 103, 106/9 und 106/10 sowie teilweise über die Flurstücke 104, 105 und 113 der Flur 8 der Gemarkung Torgelow.

Teil B Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und 5 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
Nach Art der baulichen Nutzung wird das Gebiet gem. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird in den Baufeldern 4, 5 und 6 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit I festgesetzt. In den Baufeldern 1, 2, 3 und 7 wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß des § 22 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 2 Bau NVO **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die max. Gebäudelänge darf 20,0 m an der Erschließungsseite nicht überschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

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

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist, entsprechend bodentechnischer Möglichkeiten, vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten.

Die öffentlichen Stellplätze sind teilversiegelt zu befestigen.

Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bereich des Wendeparkplatzes ist außerhalb der befahrbaren Fläche ein Laubbaum neu zu pflanzen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereiches ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungsgrenze von 5,30 m über HN zu sichern. Hierfür ist eine entsprechende Geländeanhebung vorzusehen oder sind Gebäudeöffnungen mit Verschlussvorrichtungen zu versehen oder das Mauerwerk ist mit einer Abdichtung gegen Durchfeuchtung im Hochwasserfall zu versehen oder die Fußbodenoberkante ist anzuheben. Die Unterkellerung der Gebäude innerhalb des Bereiches ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften entsprechend Bauordnung §86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Baugestaltung

Dächer
Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach in den Dachfarben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.
Glasierete Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den BF 1, 2 und 5 mit 30° - 45° und in den BF 3, 4, 6 und 7 mit 35° - 45° festgesetzt.

Fassade
Der Anteil an vollflächigen Holz- und Glasfassaden je Hauptgebäude darf 20 % der Fassadenoberfläche nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind zur Erschließungsstraße nur in der Höhe bis max. 1,20 m Höhe zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO). Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur in der Höhe bis max. 1,50 m zulässig.

Gestaltung der nicht bebauten Flächen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind heimische Sträucher zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Meldepflicht für Bodendenkmale (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBl. M-V S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters 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. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Torgelow, in der jeweils zum Zeitpunkt der vorhabenbezogenen Maßnahme dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung, Anwendung.

3. Verkehrsflächen

Die Maße der Verkehrsflächen sowie die Trassenführung der Fußwege sind Orientierungen für die nachfolgenden ingenieurtechnischen Planungen.

4. Überschwemmungsgebiete

Das B-Planungsgebiet befindet sich z. T. im Niederungsbereich der Uecker. Oberhalb des Wehres Torgelow beträgt das Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HW 100) ca. 5,30 m über HN. Aufgrund der Lage des B-Planungsgebietes mit z. T. Geländehöhen < 5,30 m HN sind Teile des Planungsgebietes überschwemmungsgefährdet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 21.02.07 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

2. Die örtliche Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 05/07 am 14.03.07 erfolgt.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

3. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.03.07 zur Abgabe einer Stellungnahme, innerhalb einer angemessenen Frist, aufgefordert worden.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.03.07 bis zum 13.04.07 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Torgelow, gemäß § 13 Abs. 2 S. 2 BauGB, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.07 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 05/07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB die freigestellte abgegebenen Stellungnahmen der Behörden, der Fachämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.05.07 geprüft. Es wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 30.05.07 von der Stadtvertretung als 1. Änderung der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.07 überschriften.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Torgelow, den 31.05.2007

Der Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am 20.06.07 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 12/07, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 20.06.07 in Kraft getreten.

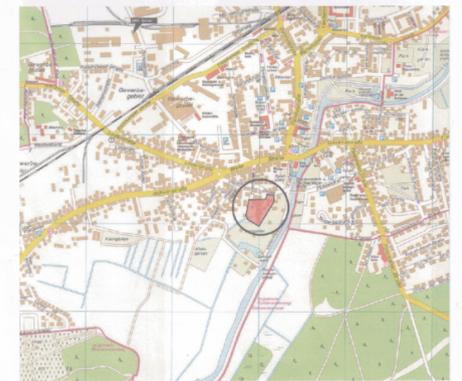
Torgelow, den 20.06.2007

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baumgesetz (BaumG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Planungsrechtverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz-Neuregelungsgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Bereinigung der Landesgesetzgebung und zur Änderung anderer Gesetze vom 11. Juli 2005 (GVOBl. M-V S. 790-3)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung d. Neufassung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) zuletzt geändert am 14. März 2005 (GVOBl. M-V S. 54)
- Hauptsatzung der Stadt Torgelow vom 29.06.1994 i.d.F. vom 25.05.2005 (9. Änderung)

Übersichtslageplan



1. Änderung der Satzung der Stadt Torgelow BEBAUUNGSPLAN NR. 30/05 - "Wohngebiet südliche Ueckerstraße"

Gemarkung Torgelow, Flur 2 und 8

Auftraggeber: Stadt Torgelow
Bauamt
Bahnhofstraße 2, 17358 Torgelow
Tel. 03976 / 2521-68 Fax -202202

Planungsverfasser: architektur:fabrik:nb
architekt lutz braun
Nonnenhofer Str. 19, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 36 949-911 Fax -919

Maßstab: 1: 500 Datum: 03.05.2007