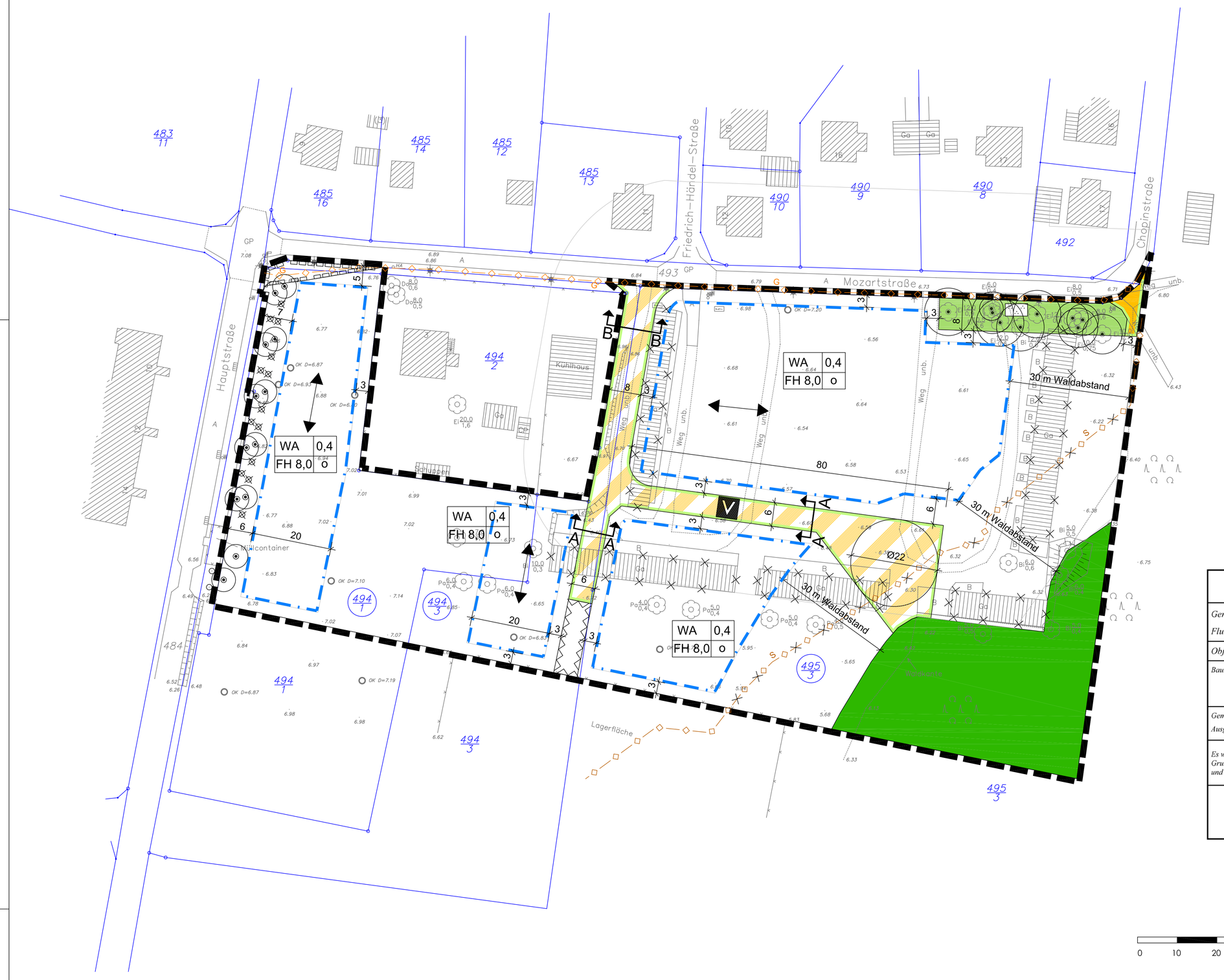
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 "Neuordnung Garagenhof Mozartstraße" der Stadt Torgelow



PLAN (TEIL A)

M 1 : 500

Legende

Laubbaum
Nadelbaum
Laubwald
Nadelwald
Mischwald
Gartenland
Grünland
Gebüschfläche
Art Kronendurchmesser / Stammdurchmesser
Schacht (rund) - Höhe Oberkante Deckel
Schacht eckig; - Höhe Oberkante Deckel
Regenablauf
Straßenlampe (Stahlmast)
Schaltschrank
Grenze
Punkt mit Höhenangabe
Unterflurhydrant
Schieber Wasserversorgung
Schieber Gasversorgung
Trh= xxx Traufhöhe
Fh= xxx Firsthöhe

Versiegelung und Pflasterarten

A	Asphalt
B	Beton
VP	Verbundpflaster
ZP	Zierpflaster
BP	Betonplatten
PB	Plattenbeton
FP	Feldsteinpflaster
GP	Großpflaster
KP	Kleinpflaster

Lage- und Höhenplan

Gemeinde: **Torgelow**	*Gemarkung:* **Torgelow**
Flur: **1**	*Flurstück:* **495/3**
Objekt: **B-Plan Nr. 25-11 „Garagenhof Mozartstraße"**	**AZ: 143/11**
Bauherr / Antragsteller: **Stadt Torgelow**, Bahnhofstraße 2, 17358 Torgelow	

Gemessen am: 10.06.2011	*Lagesystem:* 42 / 83	*Maßstab*	*Blatt*
Ausgefertigt am: 15.06.2011	*Höhensystem:* HN 76	1:500	1 / 1

Es wird keine Garantie übernommen, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eintragungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Siegel
Unterschrift

Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Papendorfer Chaussee 2 — 17309 Pasewalk
Telefon: (03973) 2075-0 — Fax: (039973) 2075-19
E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de

0 10 20 30 40 50 100 m

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 "Neuordnung Garagenhof Mozartstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet erstreckt sich in der Gemarkung Torgelow, Flur 1 über nachfolgende Flurstücke: 494/1, 494/3 und 495/3 alle teilweise
Es beinhaltet überwiegend die Bauflächen eines ehemaligen Garagenstandortes und der zurückgebauten Wohnblöcke in der Hauptstraße 11-19.
Das Plangbiet wird begrenzt
- im Osten von Wald,
- im Süden von der Lagerfläche des Bauhofes und Grünfläche,
- im Westen von der Hauptstraße,
- im Norden von der Mozartstraße.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

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

- Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

  werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Nebengebäude sind gegenüber Hauptgebäuden zurückgesetzt einzuordnen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf sich maximal 0,5 m über der Straßenoberkante des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.

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

- Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume und die Baumreihe auf dem Flurstück 494/1 der Flur 1 Gemarkung Torgelow sind dauerhaft zu erhalten.
  Die notwendigen Baumfällungen innerhalb der Baumreihe sind durch Bäume heimischer Arten zu ersetzen.

- Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 30 m große Pflanzung mit Sträuchern mindestens 2er Arten aus unten stehender Liste der Qualität 2 x verpflanzt ohne Ballen Höhe 60 bis 100 cm und 1 Baum der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
  Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
  Bäume: hochstämmige Obstgehölze, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Walnuss (Juglans regia)
  Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Purpurweide (Salix purpurea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Johannisbeere (Ribes nigrum), einfacher Schneeball (Viburnum opulus)

1.5 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Mozartstraße und der Hauptstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

2. Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Sollten sich bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern abzustimmen.

- Unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern.
  Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zulässig.

- Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse sind zwischen dem 01.Oktober und dem 01.März vorzunehmen.

- Der als Wald gekennzeichnete Bereich ist im derzeitigen Zustand zu belassen und nur forstlich zu nutzen.

- Mit Baubeginn sind, als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Siedlungsgehölzen der Staudenflur und der Garagen, fünf Nistkasten-Bausätze der GWW Pasewalk im Waldbereich zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Fluglochweite 32 mm. Die Nistkästen sind jedes Jahr im Herbst zu säubern.

- In den Randbereichen des Plangebietes sind vor Beginn der Bauarbeiten 5 St. Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen (Erde am Material belassen) ca. 0,5 bis 1,0 m³ groß anzulegen und zu erhalten.

- Die Gebäudekontrollen und die ökologische Baubegleitung bei Abriss sind sicherzustellen. Sollte es zu Funden von Fledermäusen kommen, sind sofort von einem Fachmann geeignete Maßnahmen zu veranlassen. Der unteren Naturschutzbehörde ist zu den eingeleiteten Maßnahmen unverzüglich eine Information zu übersenden.

- Die Flächen auf denen die CEF - Maßnahmen durchgeführt werden, sollten in geeigneter Weise dauerhaft gesichert werden. Die Fertigstellung der genannten CEF - Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde und gleichzeitig der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

- Für die CEF - Maßnahmen ist eine Wirksamkeitskontrolle mittels Monitoring durchzuführen (Jahre 2013/2014 dann 2016 und 2020) und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich nachzuweisen. Das Monitoring erfolgt durch einen Fachmann. Die Überwachungsberichte sind turnusmäßig vorzulegen. Der mit dem Vollzug der CEF - Maßnahmen und der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen beabsichtigte wirksame Schutz der vorgenannten Arten ist dauerhaft abzusichern. Sind Änderungen beabsichtigt, müssen diese beantragt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow - Ferdinandshof Nr. 12 am 15.06.2011 erfolgt.

2. Unmittelbar betroffene Behörden und sonstige TÖB wurden mit Schreiben vom 30.05.2011 frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

4. Die Stadtvertretung hat am 05.09.2012 den Entwurf des Innenbereichs-Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 - I / 11bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2012 bis 30.10.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 19 am 19.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.2012 in öffentlicher Sitzung geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2012 in öffentlicher Sitzung von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

9. Der Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Torgelow, den — Siegel — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt.
    Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Pasewalk, den — Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 25 - I / 11, 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 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow - Ferdinandshof Nr. ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB), weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und § 5 KV MV hingewiesen worden.
    Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 "Neuordnung Garagenhof Mozartstraße" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

    Torgelow, den — Siegel — Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB — Rechtsgrundlage

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

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

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

0,4 — maximale Grundflächenzahl — § 16 und 17 BauNVO

FH 8,0 — maximale Firsthöhe in ... m über Oberkante Erdgeschossrohfußboden

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

O — offene Bauweise

Baugrenze — § 23 Abs.1 und 3 BauNVO

Firstrichtung für Hauptgebäude — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.4 Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

1.6 Planungen, Nutzungeregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gunsten der Stadtwerke Torgelow und der E.ON edis AG zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Hauptversorgungsleitung

G Mitteldruckgasleitung
S Steuerkabel-SW

2.2 Flächen für Wald

Wald

3. Darstellung ohne Normcharakter

494/1 — Flurstück mit Flurstücksnummer innerhalb des B-Plangebietes

3 — Bemaßung in Meter

Abbruch / Stillegung von Versorgungsleitungen

Gebäudebestand

Gebäudeabbruch

A A — Straßenquerschnitte

zu fällender Jungbaum (nicht eingemessen)

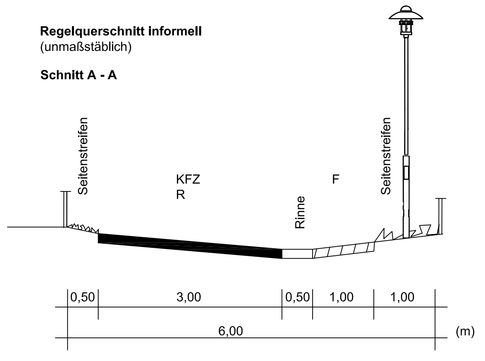
Nutzungsschablone

WA	0,4
max.FH	o

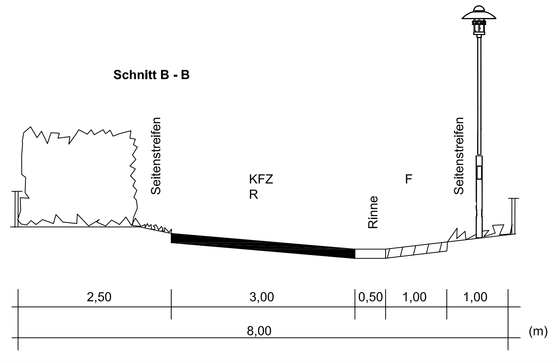
Art der baulichen Nutzung	maximale Grundflächenzahl
maximale Firsthöhe	Bauweise

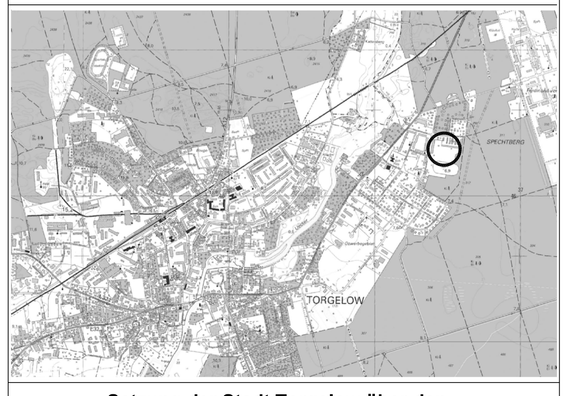
Regelquerschnitt Informell
(unmaßstäblich)

Schnitt A - A



Schnitt B - B





Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 "Neuordnung Garagenhof Mozartstraße"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: 11 / 2012

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66