

1.ÄNDERUNG ZUR SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 / 93 WOHNGEBIET „AM SCHÜTZENWALD“

GELEGEN ZWISCHEN DER UECKERMÜNDER STRASSE / NETTOMARKT, DEM SCHÜTZENWALD UND DER POMMERSCHEN STRASSE

GEMARKUNG: TORGELOW
FLUR: 1
FLURSTÜCK: 5, 6, 9, 10, 12, 13/1, 13/2 teilweise (ALT)
NEU - 5/1 (teilweise), 6 (teilweise), 9/3, 10/3-10/21, 12/5-12/16, 13/16-13/25

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von ... folgende 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“, der Stadt Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften entsprechend Landesbauordnung § 86 in der zur Zeit gültigen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“ erlassen:

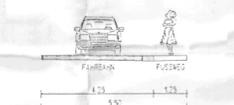
Torgelow, den

STRASSENQUERSCHNITTE

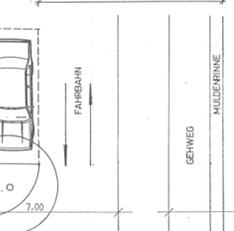
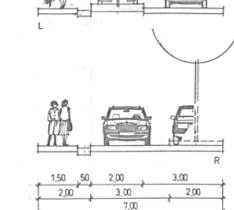
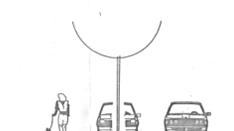
PLANSTRASSE A + C SCHNITT A-A



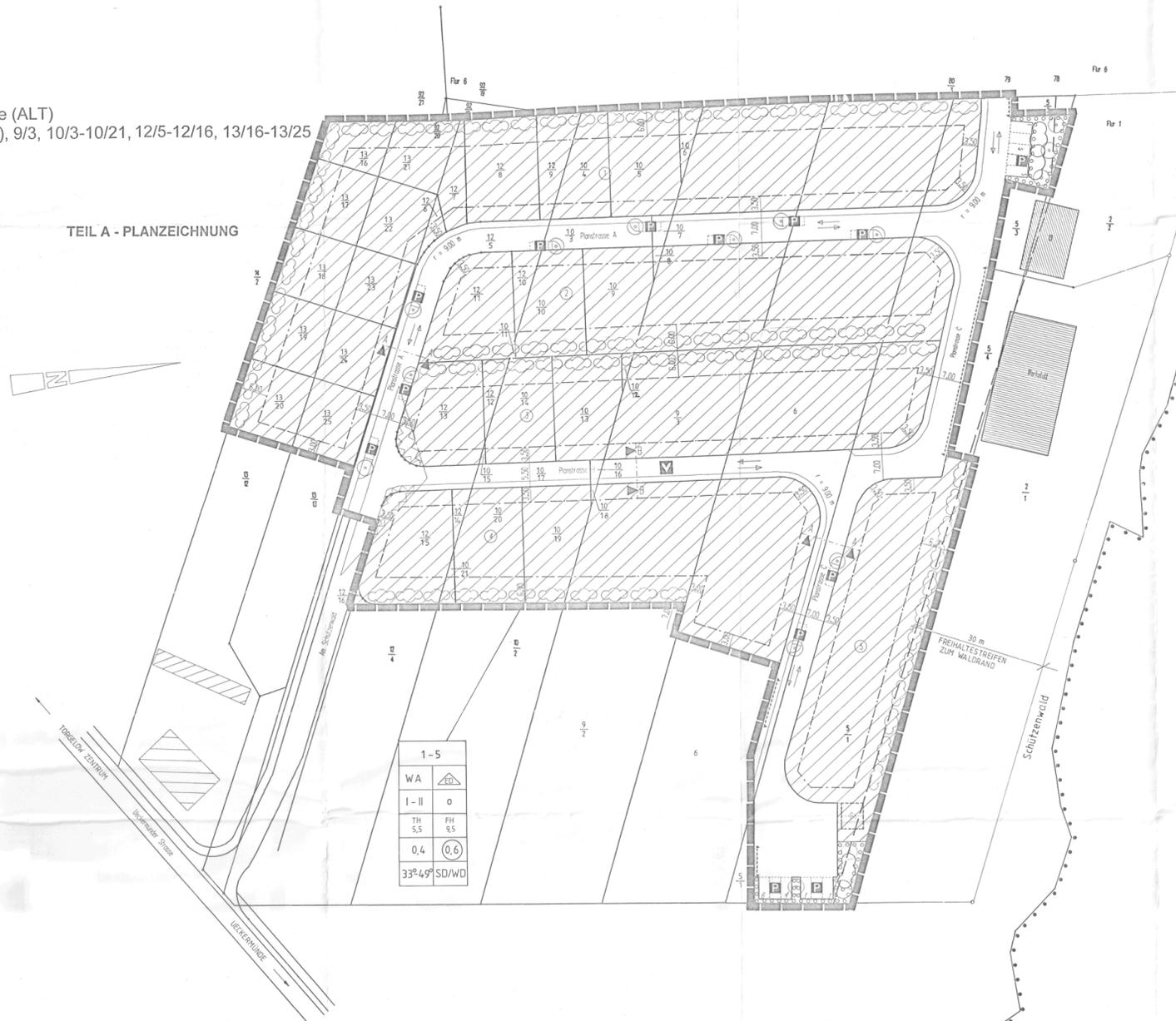
PLANSTRASSE B SCHNITT B-B



PLANSTRASSE A+C IM SCHNITT UND DRAUFSICHT VERKEHRSBERUHRUNG IM WECHSEL



TEIL A - PLANZEICHNUNG



1-5	WA	TH
	I-II	o
	TH 5,5	FH 9,5
	0,4	0,6
	33°49' SD/WD	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2 BauNVO und Einrichtungen gemäß § 4 (3) 3-5 BauNVO nicht zulässig.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,40 Meter über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
Die Trauf- und Firsthöhe darf die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt des Firstes.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 22 Abs.1 BauNVO wird eine offene Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
Innerhalb der Sichtdistanz ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Befestigungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 Meter über Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Für Teilbereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Umgrünung ausgewiesen.

An den öffentlichen Stellplatzflächen sind Neuanpflanzungen als Einzelbaum- oder Strauchpflanzungen (sog. Baumzeilen) vorzunehmen. Es ist einheitlich Kugel- oder Robine zu verwenden.
Die Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Auswahl der jeweiligen Pflanzung sind die Bodenverhältnisse zu beachten. Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen und mind. mit einem Gurt und zwei Pflanzpfählen zu versehen.

Alle weiteren nicht bebauten und nicht durch Wege und Straßen befahrbaren privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse anzupflanzen. Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. je 1 Stück einheimischer kleiner oder mittelgroßer Baum (auch Obstbaum mögl.) entspr. Pflanzliste anzupflanzen bzw. 10 m² Strauchfläche anzulegen. Für die Gehölzauswahl sind mind. 80% einheimische, standorttypische Gehölze zu pflanzen. Als Pflanzliste stehen zur Auswahl: Eberesche, Faulbaum, Flieder, Hainbuche, Hartweide, Haselnuss, Hundsdorje, Kugelahorn, Ohrweide, Schneeball, Spitzahorn, Steleiche, Vogelkirsche oder Weißdorn etc.

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

Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V
Die öffentlichen Stellflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden. Durch massive Einbauten in den Planstraßen A und C werden verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen. Dazu erfolgt die Anlage von Baumseilen. Entsprechend dem zu erwartenden Anliegeverkehr werden die Gehwegbreiten für die Planstraße A und C mit 1,50 m und für die Planstraße B mit 1,25 m festgesetzt.

Fassadengestaltung gem. § 86 Abs.1 LBauO M-V
Alle Hauptgebäude haben als überwiegendes Fassadenmaterial Verblendenmauerwerk aufzuweisen oder sind als Putzgebäude zu errichten. Glasieretes Verblendenmauerwerk ist nicht zulässig. Die Verwendung anderer Materialien ist für einen 30 %igen Anteil der Fassadenfläche zulässig; ausgenommen Kunststoffe, Verkleidungen aus bituminösen Materialien und Nachbildungen aus Naturprodukten.
Zusätzlich können in den Baufeldern 4-5 als Haupt- und Nebengebäude auch Holzbohlenhäuser errichtet werden. Haupt- und Nebengebäude sind innerhalb eines Grundstückes einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen gem. § 86 Abs.1 LBauO M-V
Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

Gestaltung der nicht bebauten Flächen gem. § 86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V
Alle nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Dachgestaltung gem. § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V
Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Holzzaune zulässig. Geschlossene Zäune aus Holzrosten und Holzplanken sind unzulässig. Die Höhe der strahlenmäßigen Einfriedung darf 1,00 m, gemessen von der angrenzenden Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.

Einfriedungen gem. § 86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V
Die öffentlichen Stellflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden. Durch massive Einbauten in den Planstraßen A und C werden verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen. Dazu erfolgt die Anlage von Baumseilen. Entsprechend dem zu erwartenden Anliegeverkehr werden die Gehwegbreiten für die Planstraße A und C mit 1,50 m und für die Planstraße B mit 1,25 m festgesetzt.

Ordnungswidrigkeiten:
Zu der Handlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungssetzungen werden gem. § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHNERORDNUNG 90 - PlanzV 90

Füllschema der Nutzungsschablone

Baufelder	Baufelder
Baugebiet	Gebäudeform Einzel- und Doppelhaus
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Dachneigung	Dachform

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO

o Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH = 5,5 Traufhöhe, 5,50 m über Gehweg als Höchstmaß

FH = 9,5 Firsthöhe, 9,50 m über Gehweg als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

△, ▽ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

□ Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

□ Öffentliche Parkfläche

□ Verkehrsberuhigter Bereich

□ Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

○ Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauNVO a BauGB)

○ Öffentliche Grünfläche

○ Anpflanzen von Bäumen

○ Anpflanzen von Sträuchern

○ Waldkante

6. Sonstige Planzeichen

□ Umgrünung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga Garagen

--- Grenze des Freihaltstrefens zum Waldrand 30 m Abstand

□ Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauGB)

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

6 Flurstücknummer

5,50 Maßlinie mit Maßzahl

1 Bezeichnung der Baufelder

SD Satteldach

WD Walmdach

33°-49° zulässige Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.01.2002 bis zum 08.02.2002 während folgender Zeiten nach § 13 Abs.3 (2) i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen:

montags, mittwochs, donnerstags 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
freitags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 16.01.2002 Nr. 01/2002 und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 16.01.2002 Nr. 01/2002 bekannt gemacht worden.

Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister

4. Der katastrmäßige Bestand am 01.03.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur möglich erfolgt, die der Katastrbehörde vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow im Malstab 1:4000, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Pasewalek, den 08.03.2003
Katastermessungsrat z.A.

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.04.2002 gebilligt.

Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgerufen.

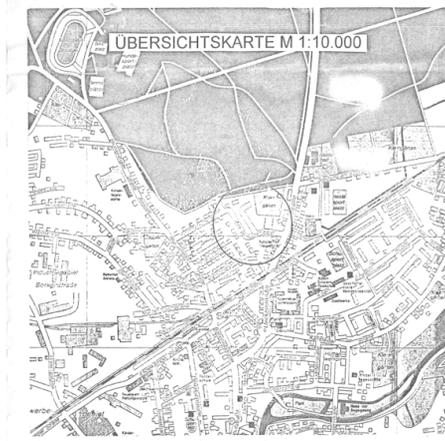
Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr.13/93 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 08.05.2002 Nr. 09/2002 ersatzlich 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 (§ 215 Abs.2 BauGB und § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung i.d.g. Fassung) und weiter auf Freitag und Erntedankfest als Entscheidungstermine (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 08.05.2002 in Kraft getreten.

Torgelow, den 10.05.2002
Der Bürgermeister



1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER STADT TORGELOW BEBAUUNGSPLAN NR.13/93 WOHNGEBIET „AM SCHÜTZENWALD“

AUFTRAGGEBER: STADT TORGELOW
BAHNHOFSTRASSE 2
17358 TORGELOW

PLANVERFASSER: INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO
HEINZ FÄNGER UND PARTNER
UECKERSTRASSE 15
17358 TORGELOW

MASZSTAB: M 1:500
STAND: NOVEMBER 2001 / ERGÄNZUNG VOM MÄRZ 2002