

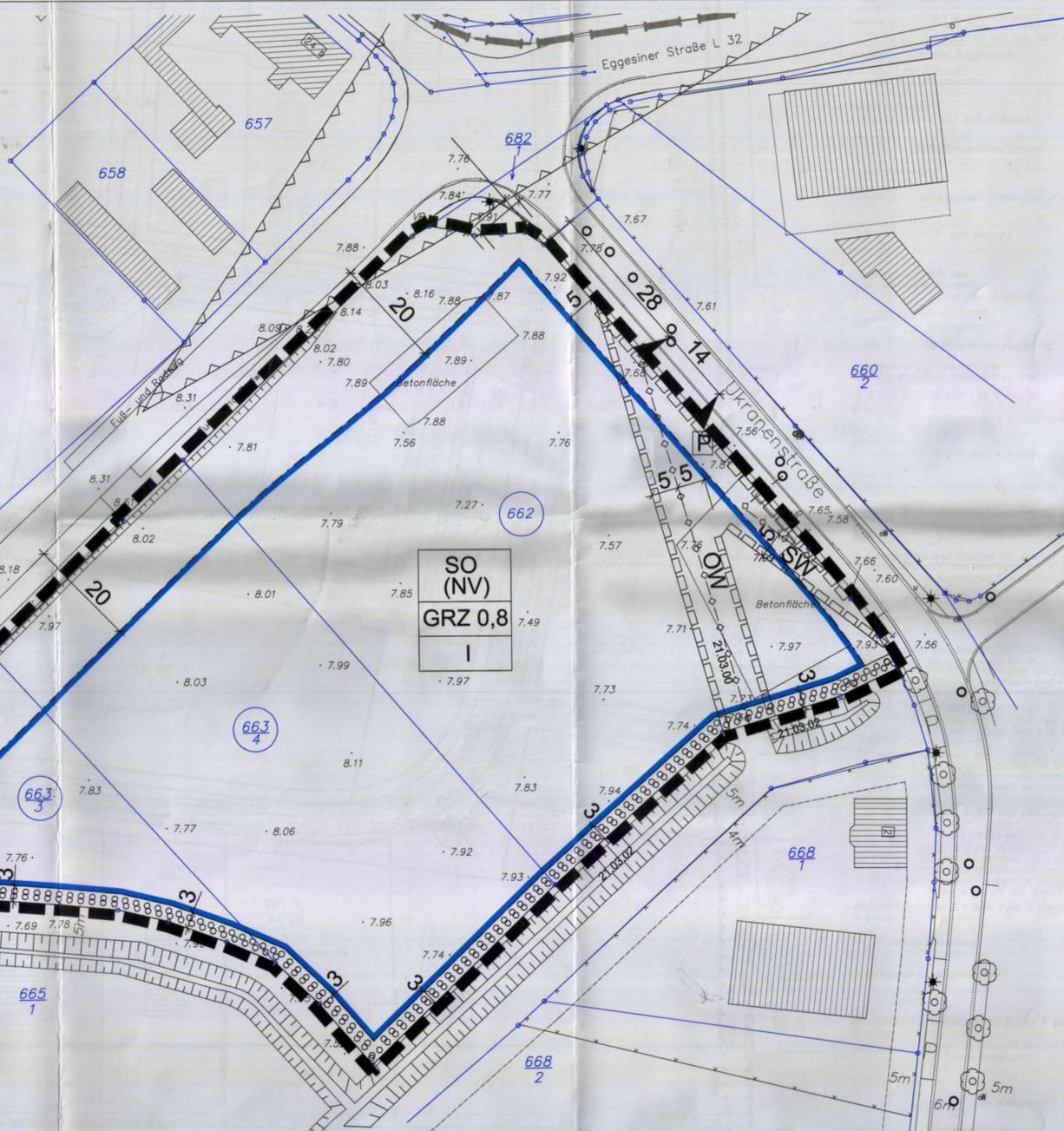
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 02/90 "BÜDNERLAND" DER STADT TORGELOW

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



M 1 : 500

Lage- und Höhenplan			
Gemeinde: Torgelow	Gemarkung: Torgelow		
Flur: 1	Flurstück: 662, 663/3, 663/4		
Objekt: Büdnerstraße - Ukranenstraße	AZ: 347/10		
Bauherr / Antragsteller: Baukontor Lange GmbH Planung & Baubetreuung Klistersteig 13 17258 Feldberger Seenlandschaft			
Gemessen am: 10.12.2010	Lage-system: 42 / 83	Maßstab: 1:500	Blatt: 1/1
Ausgefertigt am: 13.12.2010	Höhen-system: DHHN 92		
Es kann keine Garantie übernommen werden, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!		Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Enttragungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!	
Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Popowdorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk Telefon: (03973) 2075-0 Fax: (03973) 2075-19 E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de			
Siegel Unterschrift			



SO (NV)
GRZ 0,8
I

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 86 LBauO M-V und naturschutzrechtlichen Festsetzungen nach § 11 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Torgelow vom 13.06.13 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland" der Stadt Torgelow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 662, 663/3 und 663/4 der Flur 1 Gemarkung Torgelow mit einer Größe von ca. 1,5 ha.
Das Plangebiet wird begrenzt
im Norden durch die Ukranenstraße
im Osten und Süden durch Entwässerungsgräben und
im Westen durch die Büdnerstraße

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat am 09.03.2011 die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 "Büdnerland" der Stadt Torgelow sowie die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 06 am 23.03.2011 ortsüblich erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 25.07.2011 bis einschließlich 05.08.2011. Dies wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 14 am 13.07.2011 bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat am 05.12.2012 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienst- und Öffnungszeiten in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 31.01.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.12.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 "Büdnerland" am 13.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Torgelow, den 13.02.2013

Der Bürgermeister
- Im Ergebnis der Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB vom 19.04.2013 wurde durch das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zwei Bedingungen und eine Auflage formuliert. Die Stadtvertretung hat am 19.06.2013 den Satzungsbeschluss vom 13.02.2013 aufgehoben und unter Beachtung der Erfüllung der Bedingungen und der Auflage die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland" (Stand 04/2013) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut beschlossen und die Begründung gebilligt.
Torgelow, den 19.06.2013

Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken im Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 "Büdnerland" am 29.07.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 29.07.2013

DPV-Zeise
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Torgelow, den 30.07.2013

Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland", sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung am 13.08.2013 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.08.2013 in Kraft getreten.
Torgelow, den 15.08.2013

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B) nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum mit Grundzentraler Versorgungsfunktion" dient dem Lebensmittel-Einzelhandel.
Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:
(1) Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von insgesamt 2.300 m² davon
- ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1.300 m² Verkaufsraumfläche und dem branchenüblichen Sortiment (darin integriert sind Bäcker und Fleischer);
- ein Discounter mit maximal 1.000 m² Verkaufsraumfläche und dem branchenüblichen Sortiment.
(2) Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung
(3) Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
(4) untergeordnete Nebenanlagen (auch Werbeanlagen) gemäß § 14 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Die maximale Gebäudehöhe darf 23 m über DHHN 92 nicht überschreiten.
 - Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Im sonstigen Sondergebiet Nahversorgungszentrum werden Einzelgebäude oder Hausgruppen mit einer Länge > 50 m und seitlichem Grenzabstand innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO**
(1) Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
(2) Auf Flächen an den Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 2,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück von sämtlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfahrten, Nebenanlagen und Begrünung im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Betreibers der Oberflächenentwässerungsleitungen und des Schmutzwassersammlers, diese zu unterhalten. Die Rohrleitungen dürfen gemessen vom Rohrscheitel je 5,0 m beidseitig nicht überbaut werden.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23a + b BauGB**
(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
(2) Bei der Errichtung von Gebäuden sind Solaranlagen unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 23 m über DHHN 92 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
Kompensationsmaßnahmen:
Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine 3 m breite Pflanzung mit einer Reihe Decksträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm (Rosa rugosa, Ribes rubrum) und mit 1 Reihe Großsträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm (Cornus sanguinea, Rosa canina, Acer campestre) in einer Dichte von 1 St / 1, 5 m² zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die Großsträucher sind 2,5 m, die Decksträucher 1,5 m ab Grabenböschungsoberkante, zu setzen. Es ist zu gewährleisten, dass die Pflanzung nicht in das Grabenprofil hineinragt.
 - Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 86 Abs. 3 (LBauO M-V) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Fassadengestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
- Außenfassaden sind als Putzfassade auszuführen. Für die Gestaltung der Giebel und untergeordneten Gebäudeteile können auch andere Materialien verwendet werden.
 - Dachform und -gestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
- Die Dachneigung soll maximal 35° betragen.
- Dachdeckungen mit Dachsteinen sind nur in rot, braun oder anthrazit zulässig.

- Werbeanlagen, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V**
- An den mit P gekennzeichneten Standorten ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 18 m über DHHN 92 zulässig, der für das Nahversorgungszentrum mit Grundzentraler Versorgungsfunktion wirkt.
- Einfriedigungen, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**
- Einfriedigungen jeglicher Art im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Abfallentsorgung, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**
- Die Sammelplätze im einsehbaren Bereich sollen Einfassungen erhalten, deren Höhe 30 cm über Behälterhöhe liegt. Die Einfassungen sind mit Hecken abzupflanzen oder mit Wandbegrünungen zu versehen.
- Hinweise**
(1) Für die Anwendung der DIN 4109 wurden folgende Schallimmissionswerte (Beurteilungspegel) an den Baugrenzen ermittelt: Büdnerstraße: 62 dB(A) Tag/52 dB(A) Nacht, Eggesiner Straße: 76 dB(A) Tag/65 dB(A) Nacht, Friedrichstraße: 72 dB(A) Tag/61 dB(A) Nacht.
(2) Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist Folgendes zu beachten: Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
(3) Die Baufreimachung ist zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März (im Jahr 2013 bis zum 10.03.) vorzunehmen.
(4) Zwischen Plangebietsgrenze und Gräben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun zu setzen. Der Zaun ist entlang der Gräben, über die Bebauungsgrenze hinaus je weitere 20m, zu ziehen. Wandernde Amphibien und Zaunechsen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und an geeigneten Standorten abzusetzen. Vor Beginn und während der Baumaßnahme ist die Fläche regelmäßig abzusuchen und abzusammeln. Wandernde Exemplare sind in den Bereich der vorher anzulegenden großen Lesesteinhaufen und des Sandhaufens zu verbringen.
(5) Es sind zeitgleich vor Beginn der Bauarbeiten 3 Lesesteinhaufen und 1 Sandhaufen auf Flst 428 und Flst 421, Flur 1 der Gemarkung Torgelow laut Anlage 5 der Begründung als Ersterzlebensraum vor Beginn der Bauarbeiten 4m lang, 2m breit und 1m hoch anzulegen. Die Haufen sind der Sukzession zu überlassen. Eine ständige Erneuerung der Haufen wird nicht empfohlen, da dadurch permanent in den Lebensraum der Tiere ggf. auch in unterirdische Höhlen und Wohnröhren eingegriffen wird. Sonnenexpositionen und Strukturen bleiben trotz Sukzession bestehen. Die Unberührtheit des Geländes lässt dieses auch aus dem Focus illegaler Müllentsorgung rücken. Im unmittelbaren Umfeld der Lesestein- und des Sandsteinhaufens sind die Flächen regelmäßig zu pflegen (1x/Mahd Oktober oder Beweidung), um das Zuwuchern der Lesesteinhaufen zu vermeiden. Die Lesesteinhaufen und der Sandhaufen sind dauerhaft auf der Fläche zu belassen.
(6) Der überschüssige Kompensationsbedarf in Form einer 386 m² großen Pflanzung ist außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/07 "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße" auf einer für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehene Fläche (Flurstück 48/31, Flur 12, Gemarkung Torgelow) zu realisieren. Die Umsetzung erfolgt laut Anlage 4 zur Begründung.
(7) Die Sicherung der CEF-Maßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt gemäß den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag vom 12.02.2013.
(8) Die Pflanzungen haben folgenden Mindestanforderungen zu entsprechen:
- bodenvorbereitende Maßnahmen, 2x verpflanzt, Pflanzgröße 60 - 100cm, bei wurzelackter Ware fachgerechtes Einschleppen, oder Ballenware verwenden
- Bewässerung in Abhängigkeit vom natürlichen Wasserdargebot sichern, 10x jährlich gestaffelte Gabe von 20l Wasser/Strauch, oder die gesamte Pflanzfläche mit einem giesrand in 30cm Höhe versehen und mit Wasser versorgen lassen, Pflanzschnitt, Pflegeschnitt, freiwachsend ab 3. Standjahr, Wildverbisschutz für die gesamte Pflanzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO (NV) sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum mit Grundzentraler Versorgungsfunktion § 11 BauNVO
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- unterirdische Leitung
- Leitungsart:
OW Oberflächenentwässerung
SW Schmutzwassersammler
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
- 662 durch die Planung betroffene Flurstücke mit Bezeichnung
- Bemaßung in (m)
- räumlicher Geltungsbereich des B-Planes in der Fassung seiner 2. Änderung (informell)
- Werbepylon
- Nutzungsschablone
- | | |
|-----------------------|--|
| Art der Nutzung | |
| max. Grundflächenzahl | |
| max. Geschossigkeit | |

