

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

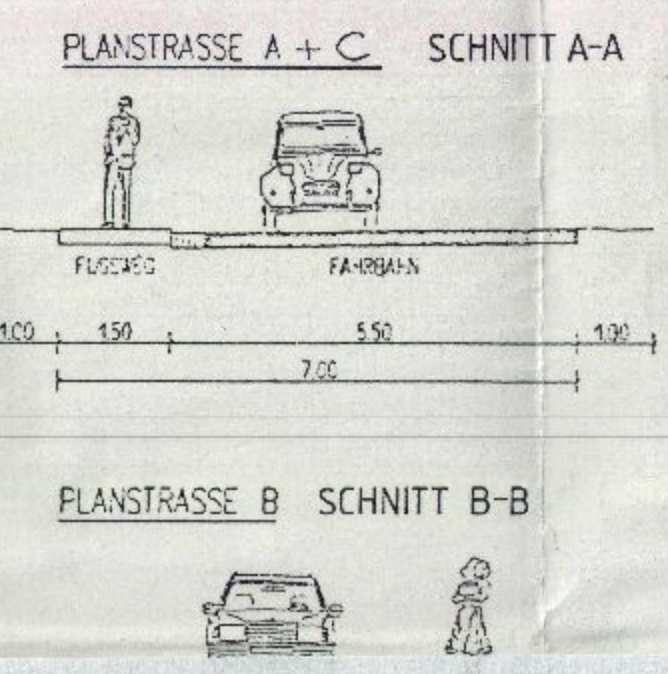
GELEGEN ZWISCHEN DER UECKERMÜNDER STRASSE / NETTOMARKT, DEM SCHÜTZENWALD UND DER POMMERSCHEN STRASSE

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

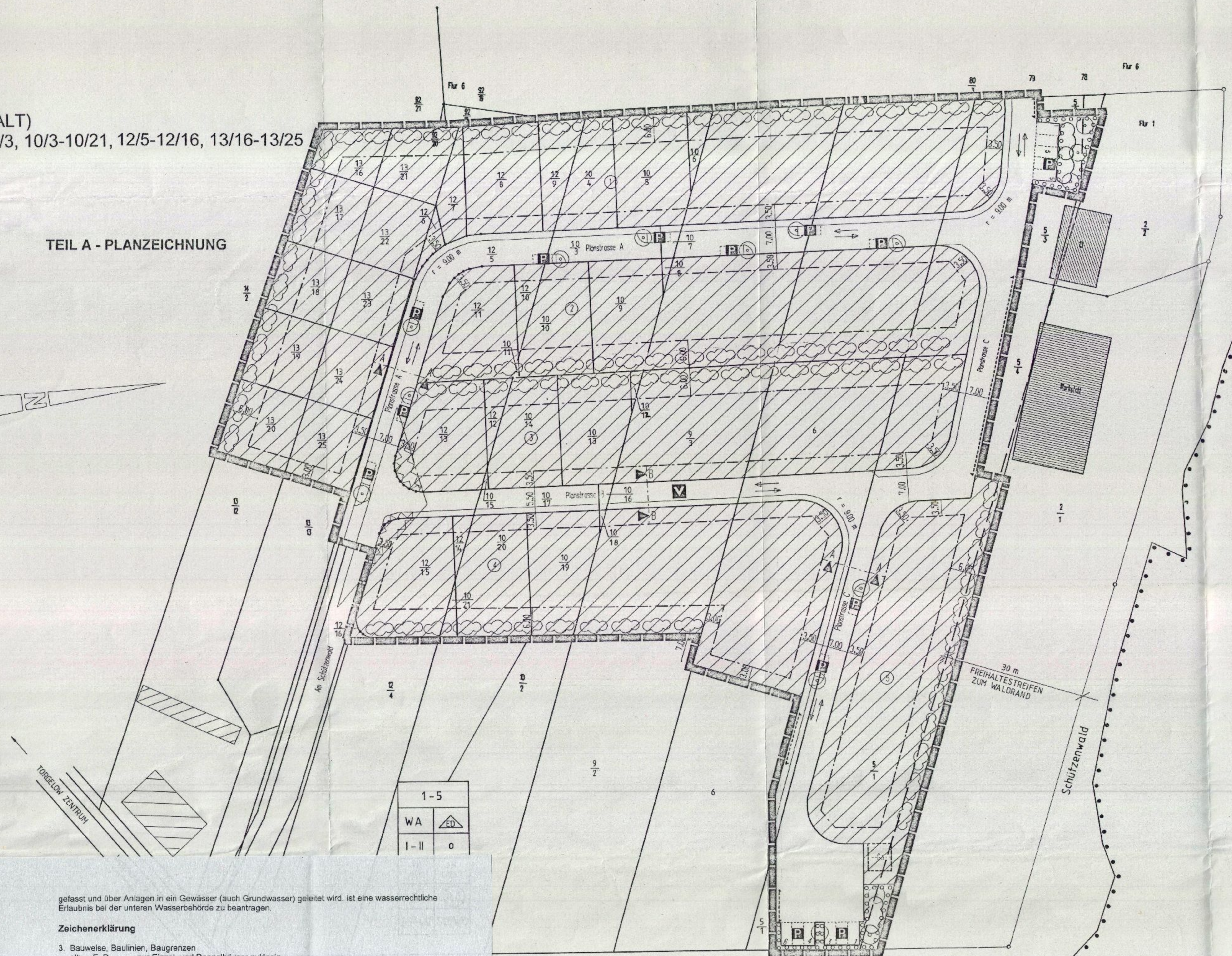
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.04.2012 folgende 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“, der Stadt Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (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 Bebauungsplans Nr.13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“ erlassen:

Torgelow, den 10.05.2012

STRASSENQUERSCHNITTE



TEIL A - PLANZEICHNUNG



Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“ der Stadt Torgelow

PRAEMBEL
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Torgelow vom 05.12.2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften entsprechend § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der zur Zeit gültigen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“ erlassen:

GELTUNGSBEREICH
Gemarkung: Torgelow
Flur: Alt: 5, 6, 9, 10, 12, 13/1, 13/2 (teilweise)
Neu: 5/5, 6/1, 9/3, 10/3-10/21, 12/5-12/16, 13/16-13/25, 13/21-13/25

gelegen zwischen der Ueckermünder Straße/Nettomarkt, dem Schützenwald und der Pommerschen Straße.

Plan (Teil A)

| Nutzungsschablone alt | neu | Füllschema |
|-----------------------|----------|-----------------------|
| 1-5 | 1-5 | Baufelder |
| WA | E, D, RH | Baugesamt |
| I-II | 0 | Zahl d. Vollgeschosse |
| TH 5,5 | FH 9,5 | Traufhöhe (TH) |
| 0,4 | 0,6 | Grundflächenzahl |
| 33°-49° | 25°-49° | Dachneigung |

Textliche Festsetzungen (Teil B)

ERGÄNZUNG um:
Hinweise:
1) Der durch den veränderten Eingriff verursachte naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf dem angrenzenden Flurstück 13/8 der Flur 1 Gemarkung Torgelow realisiert mit 1 Baum-/Nadel 2 Winter-Linden (je 12-14 cm Stammcircumferenz), 3x1 und 3 Späthornbäumen, 1 Weiblich-Bistrot-Ruby, 1 Pfeifen-Fleider, 1 Pracht-Spiere (je 3x m, Ballen, H 1-1,25 m). Mittels eines staatsrechtlichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB gesorgt.

2) Bodenkennlinie: 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 die Erbauer, die Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zuständige Ämter, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfüllt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3) Sollten sich bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, ist der Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren.

4) Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen

gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zeichenerklärung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
alt: E, D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
neu: E, D, RH Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

6. Sonstige Planzeichen
alt: 33°-49° Dachneigung neu: 25°-49° Dachneigung

Verfahrensvermerke

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.10.2012 in öffentlicher Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschlossen und am 17.10.2012 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 21/12 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

3. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (LPlG) beteiligt worden.

5. Nach Fertigstellung des Planentwurfs sowie der Begründung wurden die betroffenen Behörden mit Anträgen vom 30.10.2012 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

6. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.10.2012 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 21/12 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2012 einschließlich seiner Begründung mit Artenschutzfachbeitrag wurde vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 ausgestellt.

7. Die Stadtvertretung hat am 05.12.2012 in öffentlicher Sitzung die von den betroffenen Behörden abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2012 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 18.12.2012 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 25/12 ist die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Auf den § 5 KV MV wurde hingewiesen.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Torgelow, den 20.12.2012
Ralf Gottschalk
Bürgermeister

§ 9 Abs.1 Nr.26a 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 Einzelbaumpflanzungen (sog. Baumreihen) vorzunehmen. Es ist eintrichtig Kugel-Robbie 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 Pflanzfäden zu versehen.
Alle weiteren nicht bebauten und nicht durch Wege und Straßen befestigten 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, Faltsbaum, Flieder, Hartriebe, Hirteneigle, Haselnuss, Hundrose, Kugelahorn, Ohnweide, Schneeball, Spitzahorn, Steiche, Vogelkirsche oder Weißdorn etc.

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

Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs.1 Nr.1 LBO-M-V
Die öffentlichen Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Durch massive Einbauten in den Pflanzstreifen A und C werden verkehrsbereitende Maßnahmen getroffen. Dazu erfolgt die Anlage von Baumrinnen. Entsprechend dem zu erwartenden Anliegerverkehr werden die Gehwegbeläge für die Planstreife A und C mit 1,50 m und für die Planstreife B mit 1,25 m festgesetzt.

Fassadengestaltung gem. § 86 Abs.1 LBO-M-V
Alle Hauptgebäude haben als überwiegendes Fassadenmaterial Verbundmauerwerk aufzuweisen oder sind als Putzbauten zu errichten. Glasiertes Verbundmauerwerk 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 Holz-Balkenhäuser errichtet werden.
Haupt- und Nebengebäude sind innerhalb eines Grundstückes einheitlich zu gestalten.

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

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

Dachgestaltung gem. § 86 Abs.1 Nr.1 LBO-M-V
Für 1-geschossige Nebenanlagen (Garagen), welche an das Hauptgebäude angegliedert sind und keine Wohnflächen beinhalten, sind Putzdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zugelassen.

Einfriedigungen gem. § 86 Abs.1 Nr.4 LBO-M-V
Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Holzläure zulässig. Geschlossene Zaune aus Holzbrettern und Holzlatzen sind unzulässig. Die Höhe der straßenmöglichen Einfriedung darf 1,00 m, gemessen von der angrenzenden Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.

Ordnungswidrigkeiten:
Zwider Handlungen gegen die gem. § 86 LBO-M-V im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gem. § 84 Abs.1 Nr.1 LBO-M-V, als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

ZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENERORDNUNG 90 - PlanzV 90

Füllschema der Nutzungsschablone

| Baufelder | Baufelder | Gebäudeform |
|----------------|-----------------------|---------------------|
| Baugesamt | Zahl d. Vollgeschosse | Bauweise |
| Traufhöhe (TH) | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Frsthöhe (FH) | GFZ | GFZ |
| Dachneigung | Dachform | Dachform |

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
0,6 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 Frsthöhe, 9,50 m über Gehweg als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
0 offene Bauweise
E, D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrflächen**
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsunfallbereich
Einfahrtbereich
- 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 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Waldkante
Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für Garagen
§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Ga Garagen
Grenze des Freihaltestreifens zum Waldrand
30 m Abstand
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.8 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs.7 BauGB
Vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Maßlinie mit Maßzahl
Bezeichnung der Baufelder
SO Satteldach
WD Walmdach
33°-49° zulässige Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat am 12.12.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, die Bürger beteiligt und zur Auslegung bestimmt.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.01.2012 bis zum 08.02.2012 während folgender Zeiten nach § 13 Abs.3 (2) i.V.m. § 9 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 12.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
freitags
08.00 Uhr bis 12.30 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtslichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 16.01.2012 Nr. 01/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 04.03.2012 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da der nichtverbriefte Vorbestand im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Pasewak, den 26.03.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgeschriebenen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dem Mitteilungsblatt der Stadtvertretung vom 24.04.2012 gebilligt.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird nunmehr ausgestellt.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister
- Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr.13/93 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften während der Dienststunden sind im Amtslichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 08.05.2012 Nr. 09/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Besondereintragung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Sachgründe (§ 215 Abs.2 BauGB und § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung) in § 5 Fassung und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.05.2012 in Kraft getreten.
Torgelow, den 10.05.2012
Landskreis Uecker
Bürgermeister



**1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER STADT TORGELOW
BEBAUUNGSPLAN NR.13/93
WOHNGEBIET „AM SCHÜTZENWALD“
mit 2. Änderung der Satzung**

AUFTRAGGEBER: STADT TORGELOW
BAHNHOFSTRASSE 2
17358 TORGELOW

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

MASSTAB: M 1:500
STAND: NOVEMBER 2011 / ERGÄNZUNG VOM MÄRZ 2012
Stand: Dezember 2012