

SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42/2022

"Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Entspricht Vermeidungsmaßnahme V4 des Artenschutzfachbeitrages

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

- Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss mindestens 15° betragen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

V1 Vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bereiche der Baugrube und der Auffahrt manuell, mit Balkenmäher, mit 10 cm Bodenabstand, unter manueller Verbringung des Mahdgutes in die Randbereiche, zu mähen.

V2 Ab dem auf V1 folgenden 01. März sind die Bauarbeiten zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.

V3 Zur Suche und Verbringung der Zauneidechsen von der Baufläche in Habitate des Umlands ist eine fachkundige Person zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, diesen an uNB, Bauherrn, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3. Artenschutz – externe Kompensationsmaßnahme

M1 Der Eingriff in die Habitatfunktion kann mit Kauf von 4.680 Ökopunkten (0,56 KFÄ/m² Grundstücksfläche) ersetzt werden. Diese sind in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG 027 „Anlage von Mager- und Streuobstwiesen bei Wangelkow“.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 07/2022 am 15.07.2022 sowie im Internet erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 24.06.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 06.09.2022 vor.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 07.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

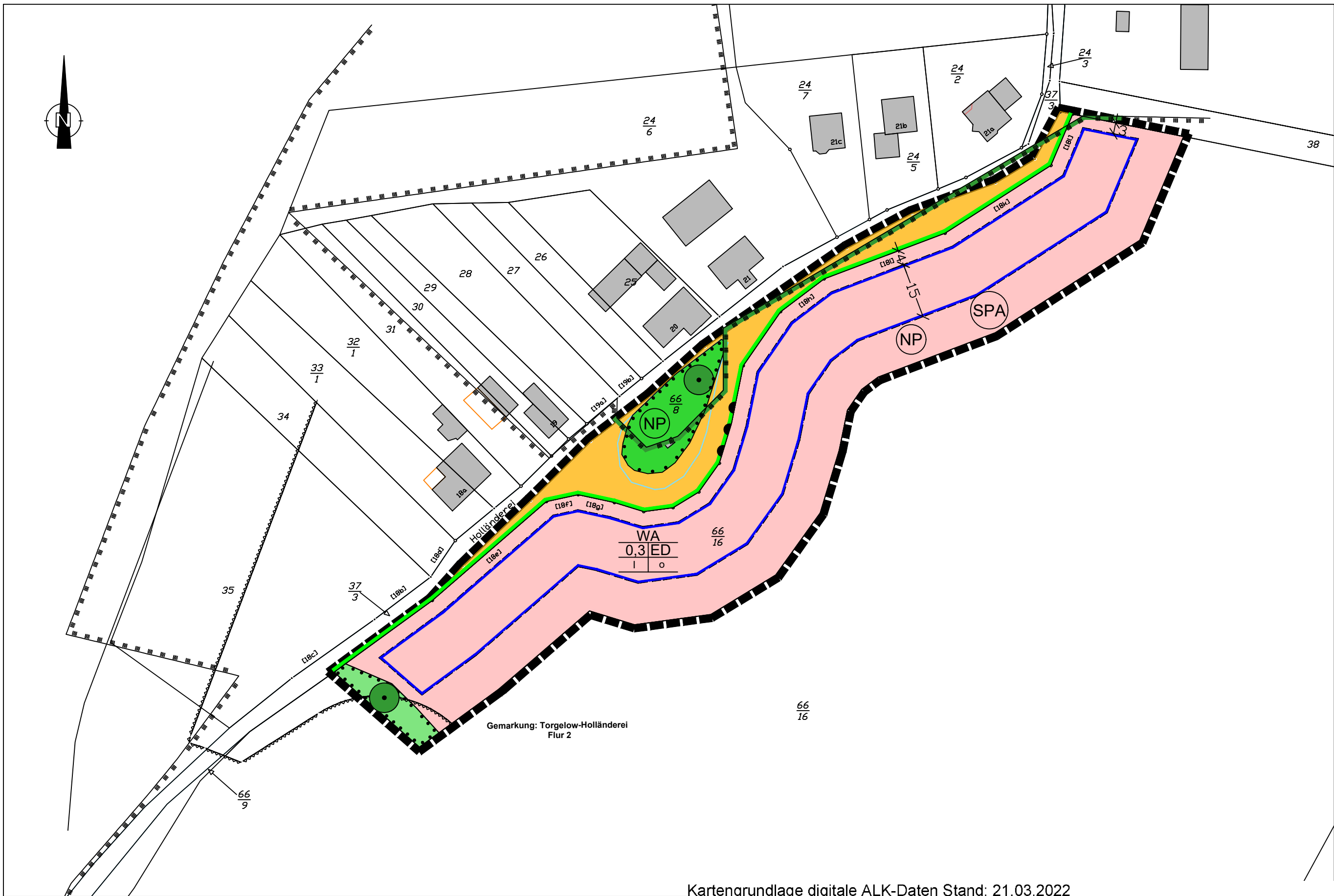
Torgelow, den

Siegel

Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

2. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)
Baugrenze	

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün	
private Grünfläche, Zweckbestimmung hier Feldgehölz	

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gemarkungen	
Erhaltung: Bäume	

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
--	--

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten und Schutzobjekten:	
SPA 12	

SPA	
NP	

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand	
---	--

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Bestandsgebäude mit Hausnummer	

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei (Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 2 Flurstücke 66/8 und 66/16 (teilweise))

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei erlassen:

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

....., den

- Der Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow, den

Siegel

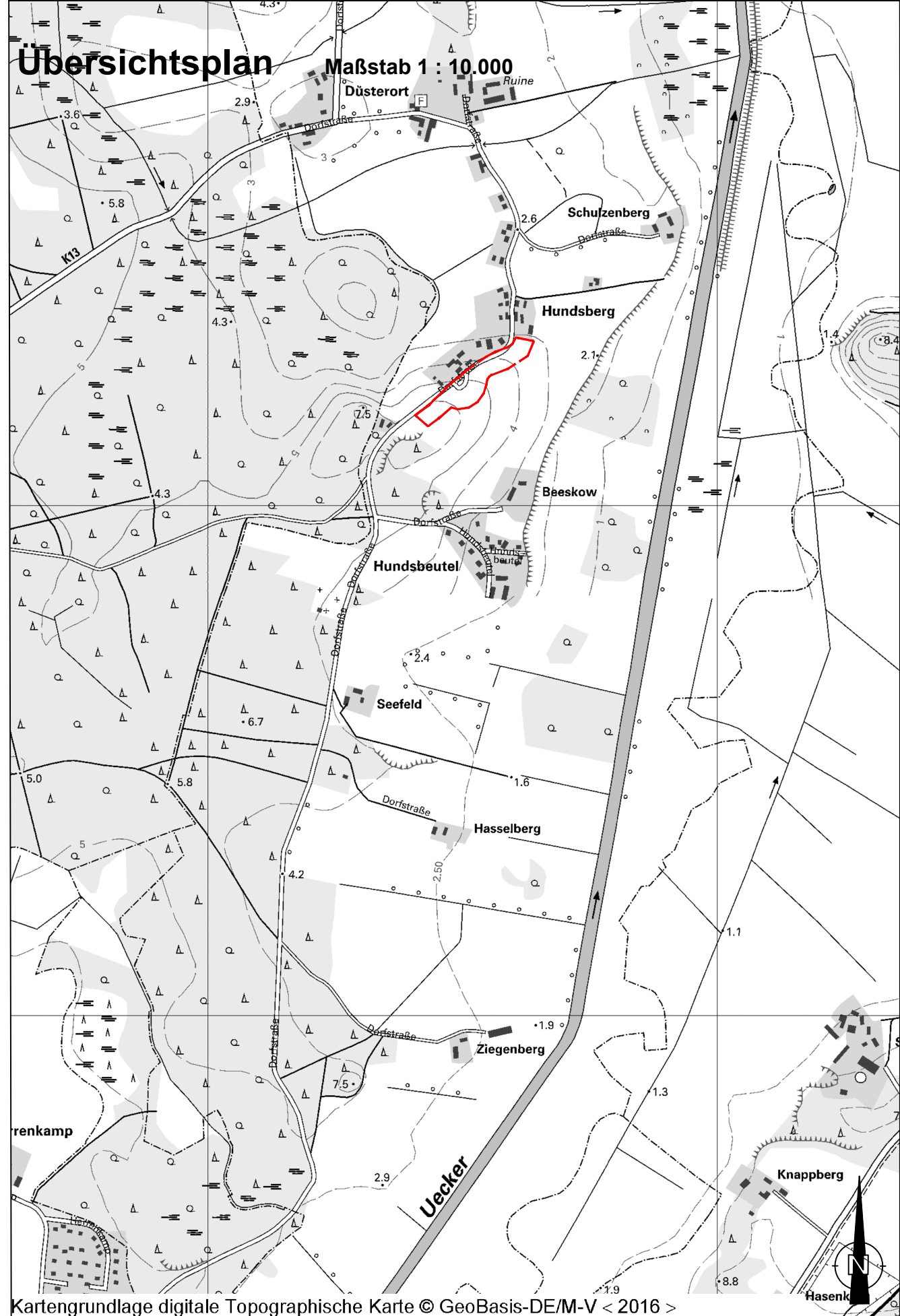
Bürgermeisterin

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Torgelow, den

Siegel

Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow

Stand: Entwurf Oktober 2022
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann