Satzung der Gemeinde Torgelow am See

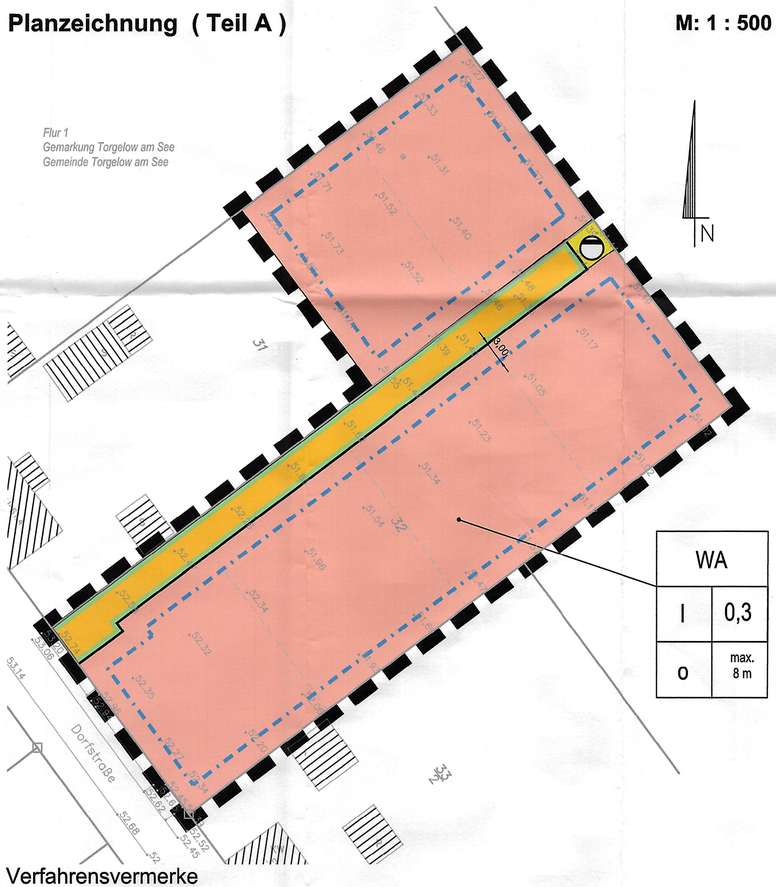
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 4 *An der alten Schlossgärtnerei*

nordöstlich der Dorfstraße und nordwestlich der Eichenallee; für das Flurstück 32 und zum Teil Flurstück 31 der Flur 1 Gemarkung Torgelow am See

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. I, S. 4147) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 10.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 *An der alten Schlossgärtnerei*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M: 1 : 500 Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
0,3	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß I Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
FH max. 8 m	maximale Firsthöhe in Metern über NHN (DHHN 2016)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Versorgungsfläche; hier Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7	BauGB

WA	
I	0,3
o	max. 8 m

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
67/7	Flurstücksbezeichnung
	Gebäude
72.00	bestehende Geländehöhen über NHN (DHHN 2016)

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V. m. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes — § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen — § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen auf der 3 m Abstandsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur benachbarten Grundstücksgrenze anzupflanzen.

4. Erneuerbare Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung vorzusehen.

5. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1LBauO M-V

5.1. Dächer

5.1.1. Die Hauptdächer sind nur als gleichgeneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig.

5.1.2. Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in rot und anthrazit sowie Reeteindeckung zulässig.

5.1.3. Ohne Berücksichtigung der Dachrinne ist ein Dachüberstand bis zu 0,75 m zulässig.

5.2. Fassaden

5.2.1. Die Oberflächen von Fassaden sind in Putz oder Ziegelsichtmauerwerk herzustellen.

5.2.2. Verkleidungen oder Verblendungen der Fassadenoberfläche mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik und Kunststoff sind nicht zulässig.

5.2.3. Für Putzflächen ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz-, Kratz- oder Glattputz zulässig.

5.2.4. Für die Oberfläche von Putzfassaden sind nur helle Töne der Farben weiß, gelb, braun, grün, grau zu verwenden.

Hinweise

Artenschutz

Es sind 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (Kohl- und Blaumeise), 4 Fledermauskästen sowie ein Sperlingskasten mit 3 Brutstätten vor Satzungsbeschluss im Bereich der Flurstücke 35/1, 56, 58, 59/2 der Flur 1, Gemarkung Torgelow am See anzubringen.

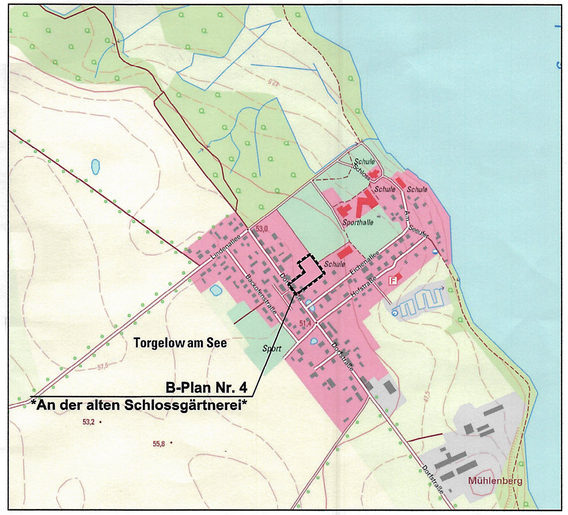
Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Zu den derzeit gängigsten und bekanntesten gehören:

- Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik)
- Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasser-Erzeugung für Heizung und Brauchwasser (Solarthermie)
- Wärmepumpe als Heizung (Nutzung von Erdwärme oder Wärmeenergie von Grundwasser oder Umwelt)
- Pellet- und Holzofen zum Heizen
- Kleinstwindenergieanlagen

Die Zulässigkeit und Verwendung zukünftiger Technologien im Bereich der erneuerbaren Energien werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



Waren (Müritz), den 27.04.2022

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign+ architekten ingenieure

Satzung der

Gemeinde Torgelow am See
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den Bebauungsplan Nr. 4
* An der alten Schlossgärtnerei *

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Torgelow am See vom 16.12.2020 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren am 16.01.2021 und im Internet unter www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 03.09.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.07.2021 im Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Torgelow am See hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2021 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und erneut zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben erneut in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 während Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.12.2021 im Landkurir des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Torgelow am See hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.05.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.05.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.05.2022 gebilligt.

Torgelow am See, 20.09.22 — Kucklick, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz) 18. MAI 2022 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 09.08.2022 ~~mit Nebenbestimmungen~~ und Hinweisen erteilt.

Torgelow am See, 20.09.22 — Kucklick, Bürgermeister

~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt.~~ Die Hinweise wurden beachtet. ~~Das wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.: ..... bestätigt.~~

Torgelow am See, 20.09.22 — Kucklick, Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow am See, 20.09.22 — Kucklick, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 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, ist am ..... 13.10.22 ..... durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Torgelow am See, 08.11.22 — Kucklick, Bürgermeister