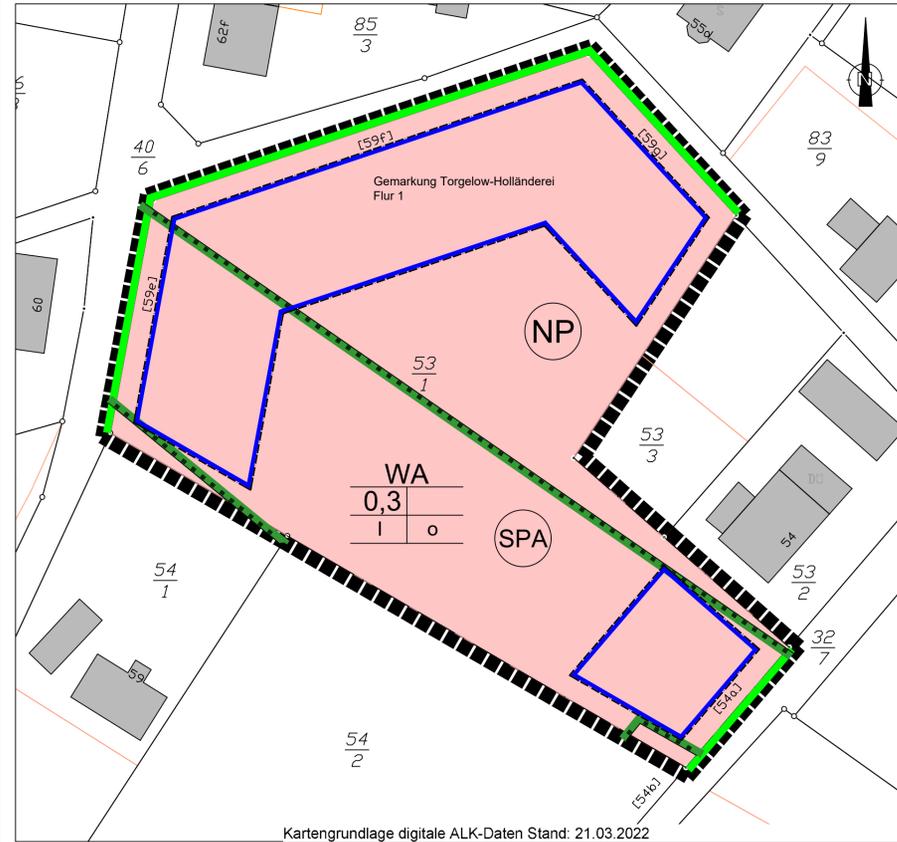


SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46/2024

"Wohnen Jungfernbeck I" im Ortsteil Holländerei

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500



Kartengrundlage digitale ALK-Daten Stand: 21.03.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
		§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 23 BauNVO
--	---	-------------

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekte: SPA Ueckermünder Heide (DE_2350-401)
	SPA
	Naturpark, hier NP 6

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude mit Hausnummer

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).

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. Entwässerungsregelungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

3. Solardachpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Solarmindestfläche

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4. Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Baufelder sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, 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 Werktagen 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.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/25 „Wohnen Jungfernbeck I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. am sowie im Internet erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom vor.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ 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. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Torgelow eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- 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. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Torgelow, den

Siegel

Bürgermeisterin

- 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

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ im Ortsteil Holländerei (Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 1 Flurstück 53/1)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ im Ortsteil Holländerei erlassen:

9. Der Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow, den

Siegel

Bürgermeisterin

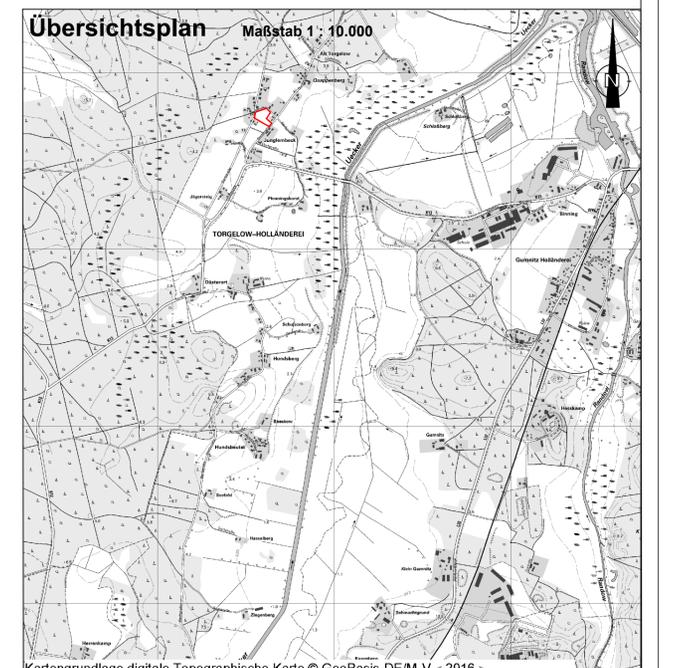
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften 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



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2016 >

Bebauungsplan Nr. 46/2024 "Wohnen Jungfernbeck I" im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow

Stand: Vorentwurf März 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann