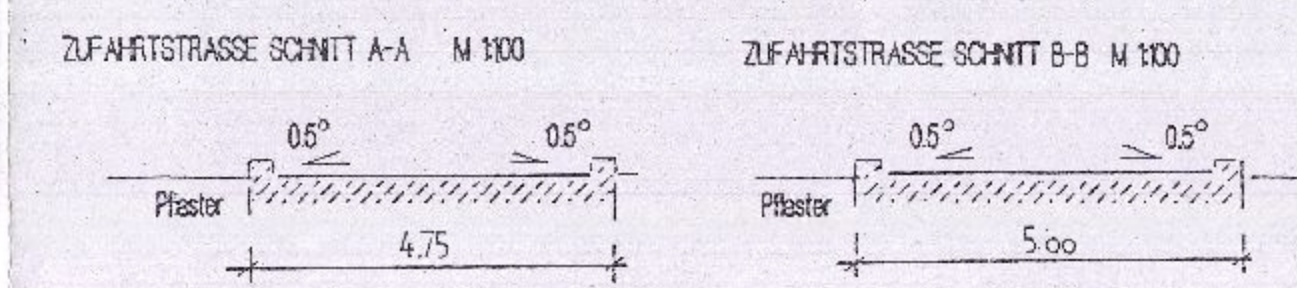


1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	WA 1 0.4 II 30-45	5. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Bäume anpflanzen Bäume erhalten Sträucher anpflanzen Sträucher erhalten Baum-/Strauchgruppe erhalten Begrünung integrierender Pflanzenbau
2. Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB	Baugrenzen nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	6. Sonstiges § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports Zweckbestimmung: Carport / Stellplätze STELLPLÄTZE geb. NOV/2001 Umgrenzung von Flächen für Schilderflächen die von der Bebauung freihalten sind Abstellflächen für Müllbehälter/Vertikalfahrerbehälter TWSZ III Trinkwasserschutzzone III GWM + Grenzen der vorhandenen Flurstücke (mit Flurstücksnummer) bestehende Biotop § 9 Abs.7 BauGB Grenzen des Bebauungsplanes
3. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.8 BauGB	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsüberzügiger Bereich Öffentliche Parkfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	7. Sonstiges	geplante bauliche Änderungen über Uckerbrücken zur Insel und Uckerpassage
4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.6,7 und Abs. 8 BauGB	Einfahrtsbereich		



Übersichtsplan M 1:10000



SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12/94

WOHNBEBAUUNG UECKERBOGEN

Für 4 Flurstücke 6,18,169 und 160 ganz, Flurstücke 12,3,4,5,15/2,5/3,5,5/10,15 teilweise der Gemarkung Torgelow.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 5.09.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Uecker-Randow folgende Satzung über den Bebauungsplan 'Wohnbebauung Ueckerbogen' Nr.12/94 der Stadt Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Torgelow, den 5.09.1996
gezeichnet: Torgelow, den 01.08.1997
Torgelow, den 13.05.2002

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr.12/94 für die 'Wohnbebauung Ueckerbogen'

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellung eines B-Planes aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.02.94. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow Nr.4 am 23.02.94 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 30.01.96 durchgeführt worden.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs.1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.
 - Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.96 zu Absache einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am 20.06.96 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung gebilligt und aufgrund der Stellungnahme der Bürgerbeteiligung vom 14.07.96 die Begründung gebilligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist in der Zeit vom 22.07.96 bis zum 05.08.96 während folgender Zeiten:
Mo, Mi, Do von 08:00 bis 13:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Di von 08:00 bis 13:00 Uhr und 13:00 bis 17:30 Uhr
Fr von 08:00 bis 12:00 Uhr
nach § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.3 BauGB Maßgeblich öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 09.07.96 amtlich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.08.96 in der Stadtvertretung der Stadt Torgelow öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am 09.07.96 amtlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat am 20.06.96 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung gebilligt und aufgrund der Stellungnahme der Bürgerbeteiligung vom 14.07.96 die Begründung gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.09.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Text der Stadtvertretung vom 05.09.96 gebilligt.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO wurde das Gebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als 'Allgemeines Wohngebiet' dargestellt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO sind nach § 1 Abs.3 BauNVO nicht zulässig. Die Höhe des Erdgeschosshöhe Fertighausbaus wird i.V.m. § 8 BauNVO mit max. 50 cm über der zugerechneten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dämpf sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm von OK Rohdecke bis zu UK der Fußplatte I zulässig.
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 sind die Flächen parallel zur Längsachse der einzelnen Baufelder zu führen. Jedoch bei Reihenbauten mit mehr als fünf Einheiten ist jeweils ein Gebäude mit Freistufen senkrecht zur Längsachse anzuplanen.
- Gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die Maximalgröße der Baugrundstücke auf 175 qm festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sind Garagen grundsätzlich ausgeschlossen. Überdachungen für Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB sind Nebenanlagen bis zu 7,5 qm nach § 14 BauNVO nur in den seitlichen und in der hinteren Grenze der einzelnen Grundstücke oder nur mit einem max. Abstand zur Grenze von 0-2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Carports auf dem Baugrundstück zugelassen werden. Kleinfahrzeuge ist ausgeschlossen.
- Gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind Flächen für Schilderflächen nicht zu überbauen bzw. nicht mit Einfriedigungen und Begrünungen höher als 80 cm über Fußbodenniveau auszustatten. Lichtmatten, Lichtspiegel und Verkehrszeichen sind soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
- Gem. § 9 Abs.1 Nr.25a sind in 'Allgemeinem Wohngebiet':
- auf den Baugrundstücken für Grundstücke bis 250 qm jeweils mindestens ein heimischer Laubbau zu pflanzen, alternativ sind 15 m Hecke, ab 250 qm sind mind. 2 heimische Laubbäume oder 30 m Hecke zu pflanzen.
- arbeitsfreie Grundstücksflächen sind durch Rosen und Gartenerläubnisse zu bepflanzen.
- entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf im Plan ausgewiesenen Stellen sind Laubbäume, heimische Büsche (Pflanzliste Kupelchen, Rubus, Roldom usw.) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen und mindestens mit einem Pflanzplatz zu versehen.
- die auf dem Randstreifen der Uecker entlang des Wanderweges vorhandene Begrünung ist gemäß der Darstellung zu erhalten bzw. durch in der Umgebung vorkommende einheimische, standorttypische Gehölze zu ergänzen.
- die Begrünung auf versiegelten Flächen ist mittels Kibid zu realisieren.
- die Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu erstellen.
- die Pflanzungen sind mit der Fertigstellung des Vorhabens anzuschließen, spätestens jedoch im Herbst des Folgejahres.
- Gem. § 9 Abs.4 BauGB wird mindestens ein Baumstumpf aus der unmittelbaren Nähe des Plangebietes mit dem Landrat für Bodenerkennung, Standort, mehrere Bodenerkennungskontrollen durch genaue Auswertungen bis hin zu einer Bodenanalyse (bakteriell) durchgeführt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder sonstige Bodenerkennungsergebnisse vorliegen, ist ein Fund von Bodenradon - dem Radionuklidgesetz (DSG) M-V (GVGM-V Nr.23 vom 28.12.93, § 775 ff) zu beachten und anzumelden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Dienstleistungsbehörde und dem Landrat für Bodenerkennung spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Baugrunduntersuchung Gestaltungsanforderungen:
Gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V werden folgende Gestaltungsanforderungen erlassen:
8.1 Fassaden
Alle Außenwände oberhalb der Sohle sind aus Klinker im Vollsteinmauerwerk oder in Weiß bzw. roten Fullziegel zu erstellen. Auch aufgesetztes Holzalufwerk ist möglich. Bei Hausgruppen, Doppelhäuser ist die gleiche Fassadenstruktur (in Art und Farbe) zu wählen. Für Nebenanlagen ist Putz oder Holz als Außenputz zu verwenden. Ein Höhenanstrich in der Traufhöhe muß auch durch einen Vert.- und Rückstrich von mindestens 0,25 m markiert werden.
- Dächer
Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen, Dachneigung 30° - 45°. Ausschließlich zulässige Farben der Dachverkleidung sind rot, braun und schwarz. Die Dachverkleidung ist in Dachplänen auszuführen. Für unregelmäßige Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blechdachungen.
- Carportanlagen
- Die festgesetzten Flächen für die Carportanlagen, Stellplätze und öffentliche Parkflächen sowie dazugehörige Zuwegung sind im Verbandsplan zu verweisen.
- Die Rückseiten der Carports sind mit Klempflanzen zu begrünen.
- Mülltonnen
Mülltonnen dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Schutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen.
- Antennen bzw. Parabolspiegel
Fernsehanlagen als Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Ausnahmefalls zulässig ist pro Hausstelle ein Parabolspiegel auf dem Dach zum Empfang von Satellitensignalen. In den Baufeldern 1 bis 5, II und 13 entlang der Uecker sind die Parabolspiegel an der Uecker abgewandten Dachseite unterzubringen.
- Vorgärten
Vorgärten sind optisch mit Rosen bzw. niedrigen heimischen Sträuchern und Beuchpflanzen zu gestalten. Gem. § 9 Abs.1 Nr.25a und (4) BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich bis 0,8 m Höhe nur aus Holz zulässig. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedigungen nur in Form von dickwandigen Laubbäumen zulässig zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,20 m Höhe eingesetzt werden.
- Ordnungsgemäßigkeiten
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs.1 Nr.1 BauO M-V handeln, wer vorwiegend oder vollständig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LbauO M-V zuwiderhandelt.

- Dächer
Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen, Dachneigung 30° - 45°. Ausschließlich zulässige Farben der Dachverkleidung sind rot, braun und schwarz. Die Dachverkleidung ist in Dachplänen auszuführen. Für unregelmäßige Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blechdachungen.
- Carportanlagen
- Die festgesetzten Flächen für die Carportanlagen, Stellplätze und öffentliche Parkflächen sowie dazugehörige Zuwegung sind im Verbandsplan zu verweisen.
- Die Rückseiten der Carports sind mit Klempflanzen zu begrünen.
- Mülltonnen
Mülltonnen dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Schutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen.
- Antennen bzw. Parabolspiegel
Fernsehanlagen als Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Ausnahmefalls zulässig ist pro Hausstelle ein Parabolspiegel auf dem Dach zum Empfang von Satellitensignalen. In den Baufeldern 1 bis 5, II und 13 entlang der Uecker sind die Parabolspiegel an der Uecker abgewandten Dachseite unterzubringen.
- Vorgärten
Vorgärten sind optisch mit Rosen bzw. niedrigen heimischen Sträuchern und Beuchpflanzen zu gestalten. Gem. § 9 Abs.1 Nr.25a und (4) BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich bis 0,8 m Höhe nur aus Holz zulässig. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedigungen nur in Form von dickwandigen Laubbäumen zulässig zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,20 m Höhe eingesetzt werden.
- Ordnungsgemäßigkeiten
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs.1 Nr.1 BauO M-V handeln, wer vorwiegend oder vollständig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LbauO M-V zuwiderhandelt.