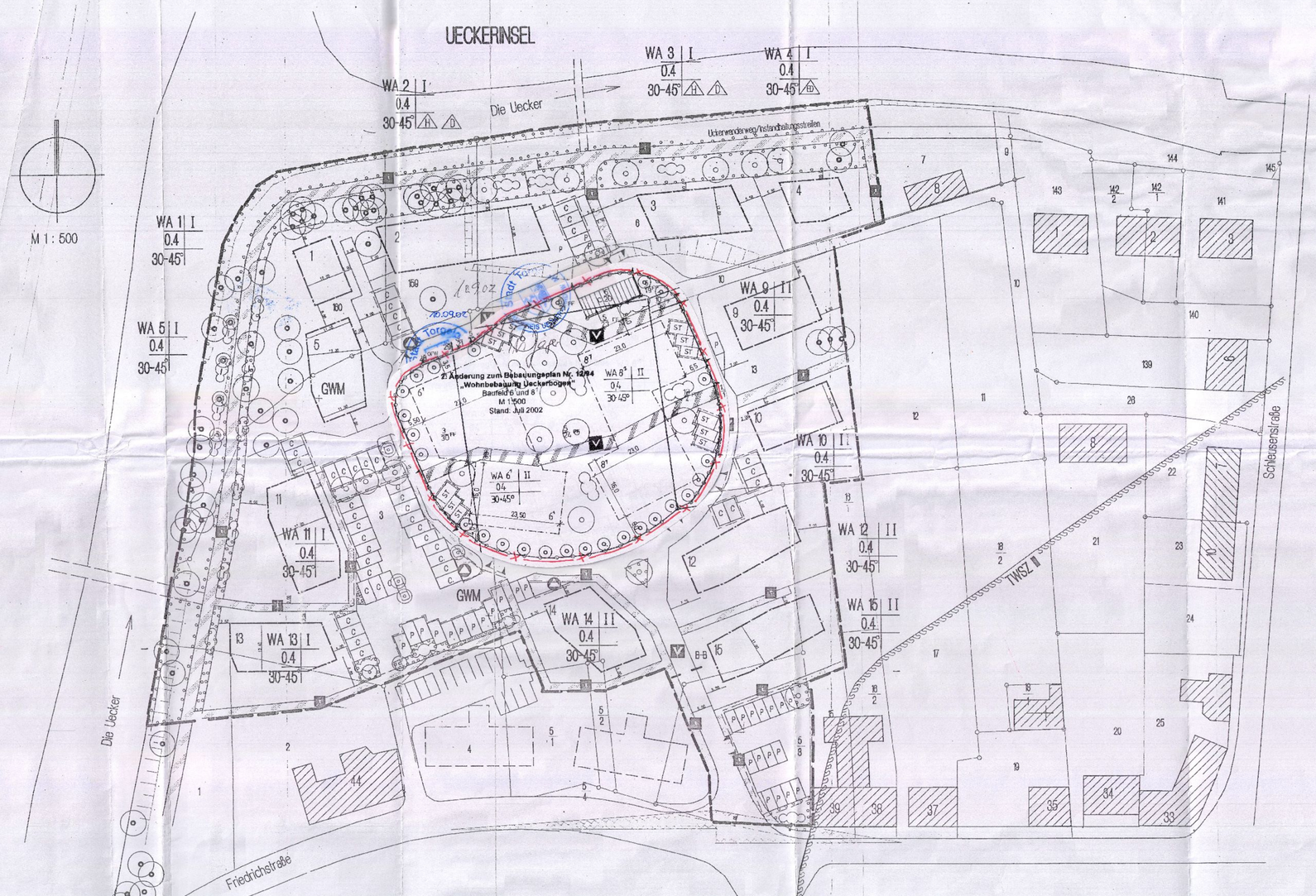


Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit leufender Nuserierung der Teilgebiete

0.4 — Grundflächenzahl

(0.4) — Geschoßflächenzahl für das gesamte Gebiet

II — Zahl der Vollgeschosse

30-45° — Dachneigung

2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen

nur Hausgruppen zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

FG — Fußgängerbereich

4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

5. Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Sträucher anpflanzen

Sträucher erhalten

Baum/Strauchgruppe erhalten

Bepflanzung im größtformatigen Pflanzkübel

6. Sonstiges
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Zweckbestimmung:

C — Carport / Stellplätze

ST — STELLPLÄTZE gem.: Nov/2001

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Sichtdreiecke die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Abstellflächen für Mülbehälter/Wertstoffsammelbehälter

§ 9 Abs.6 BauGB

TWSZ III — Trinkwasserschutzzone II

GWM + — Grundwassermeßstelle (ist bei Bedarf unter Absprache mit dem Landkreis Uecker-Randow, Untere Wasserbehörde unterflurig auszubauen und mit einer Straßenkappe zu verschließen)

10 — Grenzen der vorhandenen Flurstücke (mit Flurstücknummer)

bestehende Böschung

§ 9 Abs.7 BauGB

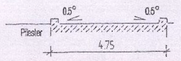
Grenzen des Bebauungsplanes

7. Sonstiges

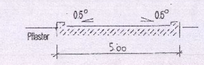
geplante fußläufige Anbindungen über Ueckerbrücken zur Insel und Ueckerpassage

gem.: 01.08.97 Stadt Torgelow Landkreis Uecker-Randow

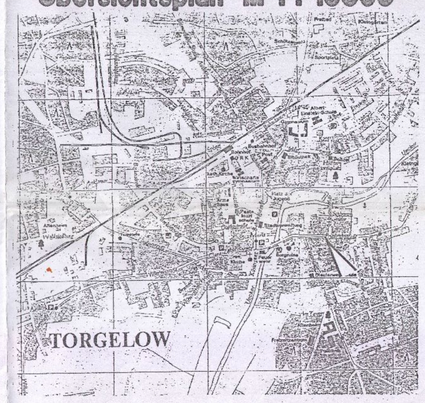
ZUFAHRTSTRASSE SCHNITT A-A M 1:100



ZUFAHRTSTRASSE SCHNITT B-B M 1:100



Übersichtsplan M 1 : 10000



SATZUNG DER STADT TORGELOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12/94

„WOHNBEBAUNG UECKERBOGEN"

Flur 4, Flurstücke 6,13,159 und 160 ganz, Flurstücke 1,2,3,4,5/1,5/2,5/3,5/5,10,15 teilweise der Gemerkung Torgelow.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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
geändert: Torgelow, den 01.08.1997
1. Änderung: Torgelow, den 13.05.2002
2. Änderung: Torgelow, den 12.09.2002

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

2.ÄNDERUNG ZUR SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12/94 „WOHNBEBAUNG UECKERBOGEN"

GELEGEN ZWISCHEN DER UECKER, DER SCHLEUSENSTRASSE UND DER FRIEDRICHSTRASSE

GEMARKUNG: TORGELOW
FLUR: 4
FLURSTÜCKE: 3/30, 5/23, 5/24, 6/19, 6/20, 6/21, 10/5, 13/2 (RONDELL)

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in den zur Zeit gültigen Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.09.1996 folgende 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12/94 „Wohnbebauung Ueckerbogen", der Stadt Torgelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Torgelow, den 05.09.2002

VERFAHRENSVERMERKE

1. Mit Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters am **16.07.2002** wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB bestimmt.

Torgelow, den 05.09.2002 — Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **17.07.2002** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Torgelow, den 05.09.2002 — Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom **08.08.-2002** bis zum **23.08.2002** während folgender Zeiten nach §13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
montags, mittwochs, donnerstags 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
freitags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am **31.07.2002** Nr. 15/2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Torgelow, den 05.09.2002 — Der Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand am **09.09.2002** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Die Bescheinigung erfolgt nur als X-mal-mal-Ausfertigung.

Pasewalk, den 11.09.2002 — Leiter des Katasteramtes

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **04.09.2002** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Torgelow, den 07.09.2002 — Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **04.09.2002** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **04.09.2002** gebilligt.

Torgelow, den 07.09.2002 — Der Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow, den 10.09.2002 — Der Bürgermeister

8. Die 2.Änderung der Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr 12/94 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow am **11.09.2002** Nr. 18 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V i. d. g. Fassung) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am **11.09.2002** in Kraft getreten.

Torgelow, den 12.09.2002 — Der Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. 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. 6 BauNVO nicht zulässig.
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) wird i.V.m. §18 BauNVO mit max. 50 cm über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm (von OK Rohdecke bis zur UK der Fußpfette) zulässig.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sind die Firstlinien parallel zur Längsachse der einzelnen Baufelder zu führen. Jedoch bei Reihenhäusern mit mehr als fünf Einheiten ist jeweils ein Gebäude mit Firstlinien senkrecht zur Längsachse einzuplanen.

3. Gem § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 175 qm festgesetzt.

4. 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 an den seitlichen und an der hinteren Grenze der einzelnen Grundstücke oder nur mit einem max. Abstand zur Grenze von 0,5 - 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Carports auf dem Einzelgrundstück zugelassen werden.
Kleinerhaltung ist ausgeschlossen.

5. Gem § 9 Abs1 Nr.10 BauGB sind Flächen für Sichtdreiecke nicht zu überbauen bzw. nicht mit Einfriedigungen und Bepflanzungen höher als 80 cm über Fahrbahnniveau anzulegen. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind im "Allgemeinen Wohngebiet":
- auf den Baugrundstücken für Grundstücke bis 250 qm jeweils mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, alternativ sind 15 m Hecke, ab 250 qm sind mind. 2 einheimische Laubbäume oder 30 m Hecke zu pflanzen
- unbebaute Grundstücksflächen sind durch Rasen und Gartenkulturen zu bedecken
- entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf im Plan ausgewiesenen Stellen sind kleinkronige, einheimische Bäume, (Pflanzliste: Kugelahorn Rubinie, Rotdorn usw.), mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen und mindestens mit einem Pflanzpfahl zu versehen
- die auf dem Randstreifen der Uecker entlang des Wanderweges vorhandene Bepflanzung ist gemäß der Darstellung zu erhalten bzw. durch in der Umgebung vorkommende einheimische, standortspezifische Gehölze zu ergänzen.
- die Bepflanzung auf versiegelter Fläche ist mittels Kübel zu realisieren
- die Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu erstellen
- die Pflanzungen sind mit der Fertigstellung des Vorhabens abzuschließen, spätestens jedoch im Herbst des Folgejahres.

7. Gem.§ 9 Abs. 6 BauGB wird nachrichtlich übernommen:
Aus der unmittelbaren Nähe des Plangebietes sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Strelsund mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 - Fund von Denkmalen - des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) M-V (GVBl.M-V Nr.23 vom 28.12.93,S.975 ff) zu beachten und einzuhalten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestlegungen
Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen erlassen:

8.1. Fassaden
Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind aus Klinker in Verblendmauerwerk oder in Weiß bzw. hellen Putzflächen zu erstellen. Auch aufgesetztes Holzfachwerk ist möglich.
Bei Hausgruppen bzw. Doppelhäuser ist die gleiche Fassadenstruktur (in Art und Farbe) zu wählen.
Für Nebenanlagen ist Putz oder Holz als Außenhaut zu verwenden.
Ein Höhensprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- und Rücksprung von mindestens 0,25 m markiert werden.

8.2. Dächer
Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen, Dachneigung 30°- 45°.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun und schwarz. Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachflächenfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blecheindeckungen.

8.3 Carportanlagen
- Die festgesetzten Flächen für die Carportanlagen, Stellplätze und öffentliche Parkflächen, sowie dazugehörende Zuwegung sind mit Verbundpflaster zu versiegeln.
- Die Rückseiten der Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.4. Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ein Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen.

8.5. Antennen bzw. Parabolspiegel
Fernsehantennen als Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist pro Häuserzeile ein Parabolspiegel auf dem Dach zum Empfang von Satellitenprogrammen. In den Baufelder 1 bis 5 ,11 und 13 entlang der Uecker sind die Parabolspiegel an der Uecker abgewandten Dachseite unterzubringen.

8.6. Vorgärten
Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen bzw. niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.
Gem. § 9 (1) Ziffer 25a und (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich bis 0,8 m Höhe nur aus Holz zulässig. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von dichtwachsenden Laubhecken zulässig; zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,20 m Höhe eingesetzt werden.

8.7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 86 LBau M-V zuwiderhandelt.

Hinweis
1. Kabelfernsehen: Es besteht für die Anwohner des Plangebietes die Möglichkeit des Anschlusses an das Kabelfernsehen.
2. Die vorhandenen Grundwasserbeobachtungsrohre (GWGM) sind in Absprache mit dem Landkreis Uecker-Randow, Untere Wasserbehörde, unterflurig auszubauen und mit einer Straßenkappe verschließen zu lassen.

gem. 01.08.97 Stadt Torgelow Landkreis Uecker-Randow