

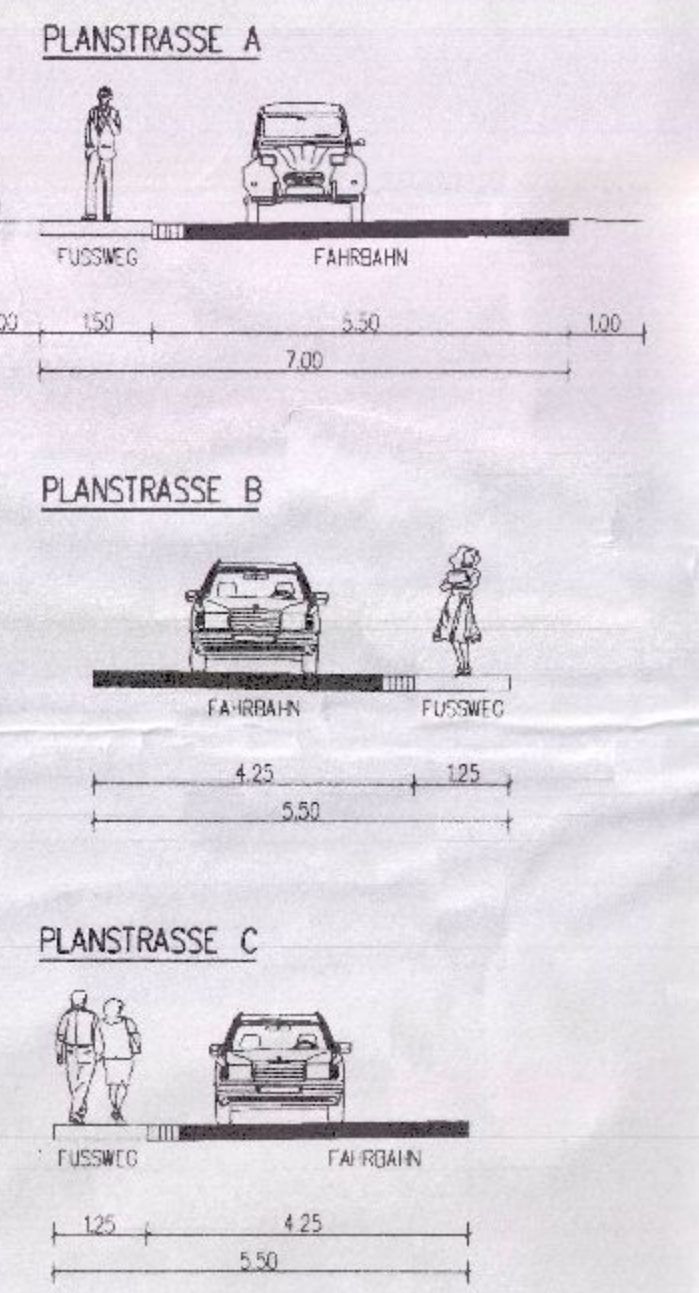
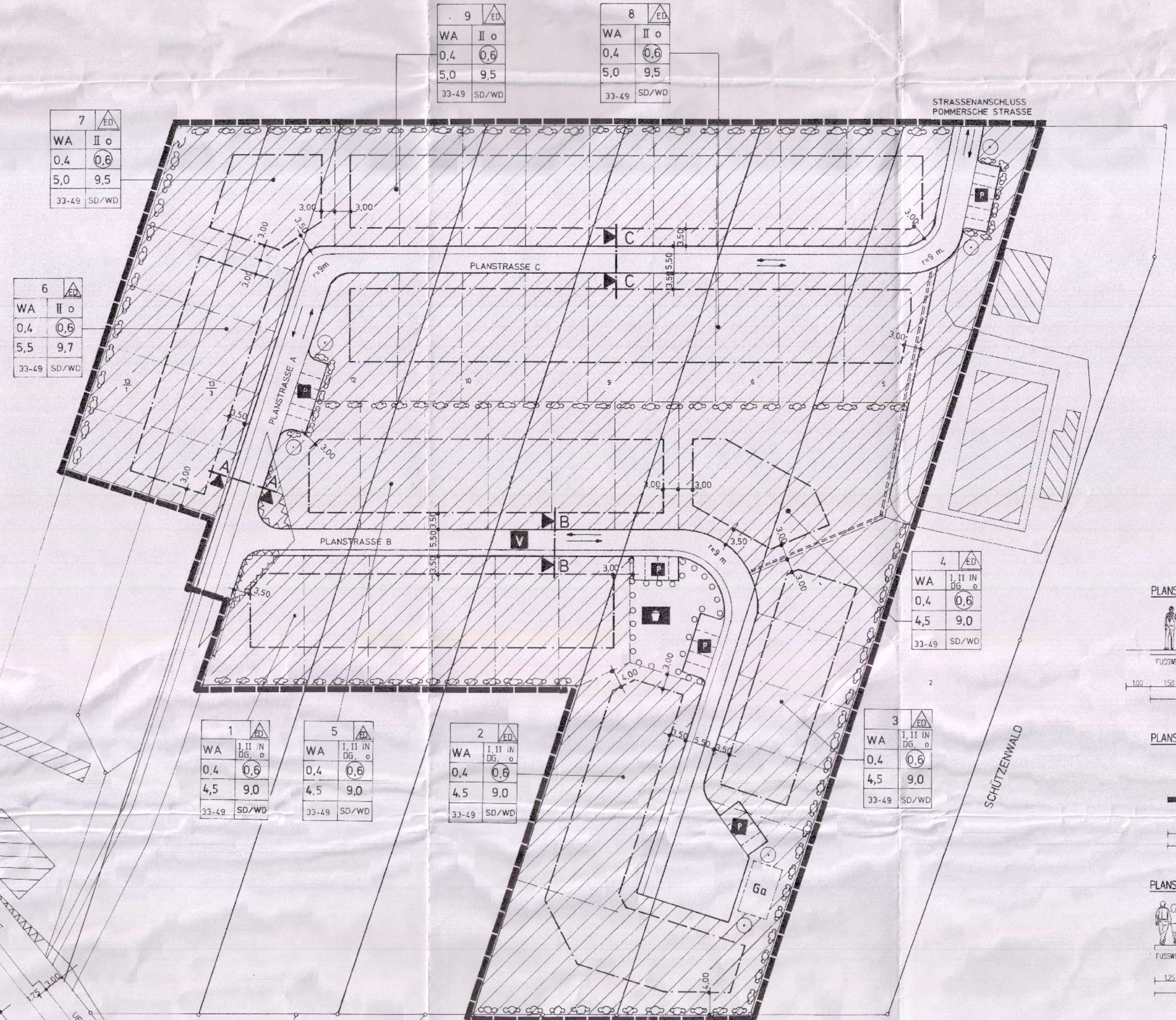
BEBAUUNGSPLAN NR. 13/93

WOHNGEBIET "AM SCHÜTZENWALD"

GEMARKUNG: TORGELOW
 FLUR: 1
 FLURSTÜCK: 5, 6, 9, 10, 12, 13/1, 13/2 (TEILWEISE)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

MASSTAB 1:500



TEIL (A)

Planzeichenverordnung
 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 S. 53)
1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
[WA] allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,6 Geschosflächenzahl GFZ, gem. § 17 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl GRZ, gem. § 17 BauNVO
 TIH = 4,0 Traufhöhe über OK Straße als Höchstmaß
 FH = 9,0 Max. Firsthöhe
 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 - - - Baugrenze
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, detaillierte Festsetzungen erfolgen in den Straßenbauplänen)
 - - - Straßenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 [] öffentliche Grünfläche
 [] Spielplatz

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 o Anpflanzung von Bäumen
 o Anpflanzungen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen
 [] Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 45°-49° zulässige Dachneigung
 IO Flurstücksnummer
 - - - Grenzpunkt mit Flurstücksgrenzen
 - - - geplante Grundstücksgrenzen
 GA Garagen
 - - - mit Leinwandrechten zu belastende Flächen

RAUFELD 3
ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA
GRZ 0,4 0,6
MAX. TRAUFGÄHIGE 4,5 9,0
DACHNEIGUNG 33-49 SD/WD

DEBAUEFORM 3
ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE WA
BAUWEISE WA
GFZ 0,4 0,6
MAX. FIRSTHÖHLE 4,5 9,0
DACHFORM 33-49 SD/WD

TEIL B

Textliche Festsetzungen
 entsprechend Baugesetzbuch § 9 Abs. 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (1) 2 BauNVO nicht zulässig.
 Die Oberkante des Erdgeschosßbodens (Sockelhöhe im Rollbau) darf 0,40 Meter über die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
 Die Trauf- und Firsthöhe darf die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschosßbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschosßbodens bis zum höchsten Punkt des Firstes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Spielplätze sind nur auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Innerhalb der Sichtweite ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 Meter über Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken auszuweisen. Die Befreiung durch Entsorgungsfahrzeuge ist sicherzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Spielanlagen sind nur auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die mit Leitungsnetzen zugunsten der Erschließungsträger belasteten Flächen sind von Bebauung und Baumbepflanzung freizuhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Entsprechend der Flächengröße ist eine aufgelockerte, gruppenartige und parkmäßige Mischbepflanzung herzustellen. Sie kann bestehen aus: Stieleiche, Linde, Kugelahorn, Spitzahorn, Eberesche, Ohrwende, Hainbuche, Haselnuß, Hundstirn, Vogelkirsche, Weißdorn, Hartriegel, Schneeball, Faulbaum, Flieder.
 Gehölze mit glatten Pflanzstellen dürfen nicht auf Kinderspielplätzen gepflanzt werden.
 Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu errichten (Bäume: mind. 10-12 Stammumfang, mind. Pflanzflanz mit Gurt) und dauerhaft zu erhalten.
 Die vorstehende Pflanzenliste gilt entsprechend für die Einzelbaumbepflanzung an den öffentlichen Stellflächen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu errichten (Bäume: mind. 10-12 cm Stammumfang, mind. Pflanzflanz mit Gurt).
 Alle nicht bebauten und durch Straßen und Wege befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse anzupflanzen. In 100 m nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. je 1 Stück einheimischer Klein- o. mittelgroßer Baum (auch Obstbaum mgli) entsp. o. p. Artenliste anzupflanzen bzw. 10 m² Strauchfläche anzulegen.
 Für die Gehölzauswahl sind mind. 80 % einheimische, standorttypische Gehölze zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften
 entsprechend Bauordnung § 86 LBauO M-V i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB
Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
 Die öffentlichen Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Durch massive Einbauten in die Planstr. A, B, C, werden verkehrshygiene Maßnahmen getroffen.
 Entsprechend des zu erwartenden Anlageverkehrs werden die Gehwegbreiten für die Planstr. A mit 1,50 und für Planstr. B und C mit 1,25 m festgesetzt.
Fassadengestaltung § 86 Abs. 1 LBauO M-V
 Alle Hauptgebäude müssen als überwiegendes Fassadenmaterial Verbländmauerwerk aufweisen oder sind als weiße Putzgebäude zu errichten. Glasantes Verbländmauerwerk ist nicht zulässig. Die Verwendung anderer Materialien ist für einen 30 %igen Anteil der Fassadenfläche zulässig; ausgenommen Kunststoffe, Verkleidungen aus bituminösen Materialien und Nachbildungen von Naturprodukten.
Werbeanlagen § 86 Abs. 1 LBauO M-V
 Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.
Gestaltung der nicht bebauten Flächen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V
 Alle nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
Dachgestaltung § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
 Für 1-geschossige Nebenanlagen (Garagen), welche an das Hauptgebäude angegliedert sind und keine Wohnflächen beinhalten, sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° zugelassen.
Einfriedigungen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V
 Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Holzläune zulässig. Geschlossene Zäune aus Holzbohlen und Holzplanken sind unzulässig. Die Höhe der straßenmässigen Einfriedung darf 1,00 m, gemessen von der angrenzenden Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.
Ordnungswidrigkeiten
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V im Bebauungsplan aufgeführten Gestaltungs- und Festsetzungen werden gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 13/93

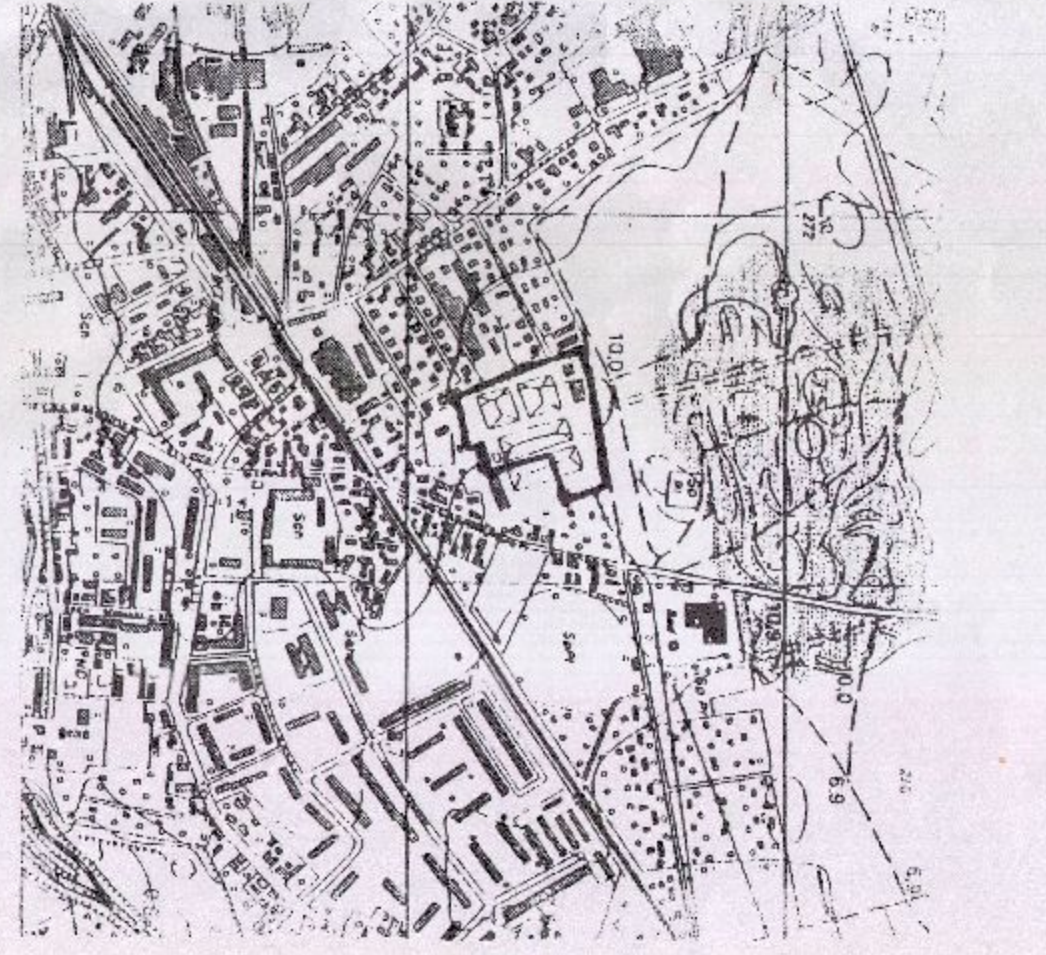
„Wohngebiet „Am Schützenwald“
 gelegen zwischen dem Schützenwald und der Wohnbebauung entlang der Ueckermünder Straße und Pommerschen Straße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionssteuergesetz- und Wohnbaugesetz vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 466); sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.06.1994 (GSMV Gf. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 15.12.1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Uecker-Randow folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13/93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellung ein B-Planes aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 02.06.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow, den 13.09.1994 am 29.06.1994 erfolgt.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. und 26.06.1994 zur Abgabe eines Stellungnahme aufgefordert worden.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die Stadtvertretung hat am 02.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung gebildet und zur Auslegung bestimmt.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 14.07. bis zum 16.08.1994 während folgender Zeiten:
 Mo, Mi, Do von 08.00 bis 12.00 Uhr und
 Di von 13.00 bis 16.00 Uhr
 Do von 08.00 bis 12.00 Uhr und
 Di von 13.00 bis 17.30 Uhr
 Fr von 8.00 bis 12.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.06.1994 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow Nr. 13/94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.1997 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der in der Begründung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) angeführten, die nachveränderten Flächennutzungspläne (1:4000) vorliegt. Regelmässige Aktualisierungen sind vorzunehmen.
 Ueckermünde, den 08.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.12.1994 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 15.12.1994 gebilligt.
 Torgelow, den 05.02.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Uecker-Randow vom 25.03.1997 Az. 778-97/15 K1 mit Hinweis ergeht.
 Torgelow, den 25.03.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angeordnet.
 Torgelow, den 13.05.1997
 [Stempel] [Unterschrift]
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 25.06.1997 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzinsung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOD, M-V S. 249) und weiter auf die Fälligkeit und Fristen der Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Begründung wurde am 25.06.1997 in Kraft getreten.
 Torgelow, den 02.07.1997
 [Stempel] [Unterschrift]

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



BEBAUUNGSPLAN NR. 13/93

WOHNGEBIET "AM SCHÜTZENWALD"
 STADT TORGELOW
 LANDKREIS UECKER-RANDOW

AUFGESTELLT: HEINZ FÄNGER
 UND PARTNER GmbH
 INGENIEUR- UND PLANUNGSBEREIT
 UECKERSTRASSE 15
 17358 TORGELOW