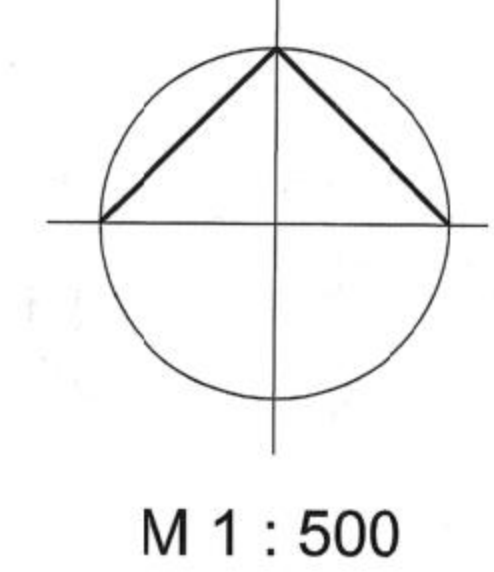


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 "Neuordnung Garagenhof Mozartstraße" der Stadt Torgelow



PLAN (TEIL A)



Legende

Laubbaum	Schicht (trud) - Höhe Oberkante Deckel
Nadelbaum	Schicht (trud) - Höhe Oberkante Deckel
Laubwald	Regenstiel
Nadelwald	Strahlensamp (Stahlmast)
Mischwald	Schaltswach
Gartenland	Grenze
	... mit Höhenangabe
	Unterflurhohlräume
	Schwerer Wasserversorgung
	Schwerer Gasversorgung
	... Traufhöhe
	... Firsthöhe

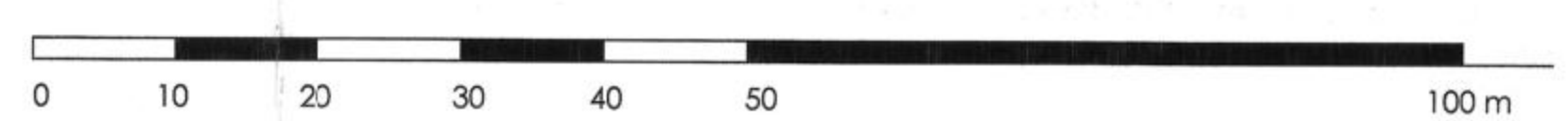
Verfestigung und Pflasterarten

A Asphalt
B Beton
VP Verbundpflaster
ZP Ziegelpflaster
BP Betonpflaster
FB Pflasterbeton
FP Festsandpflaster
GP Graspflaster
KP Kleinpflaster

Lage- und Höhenplan

Gemeinde: Torgelow	Gemarkung: Torgelow
Flur: 1	Flurstück: 495/3
Objekt: B-Plan Nr. 25-11 „Garagenhof Mozartstraße“	AZ: 143/11
Bauherr / Antragsteller: Stadt Torgelow Bahnhofsstraße 2 17358 Torgelow	
Gemessen am: 10.06.2011	Lage-system: 42 / 83
Ausgefertigt am: 15.06.2011	Höhen-system: HN 76
	Maßstab: 1:500
	Blatt: 1/1

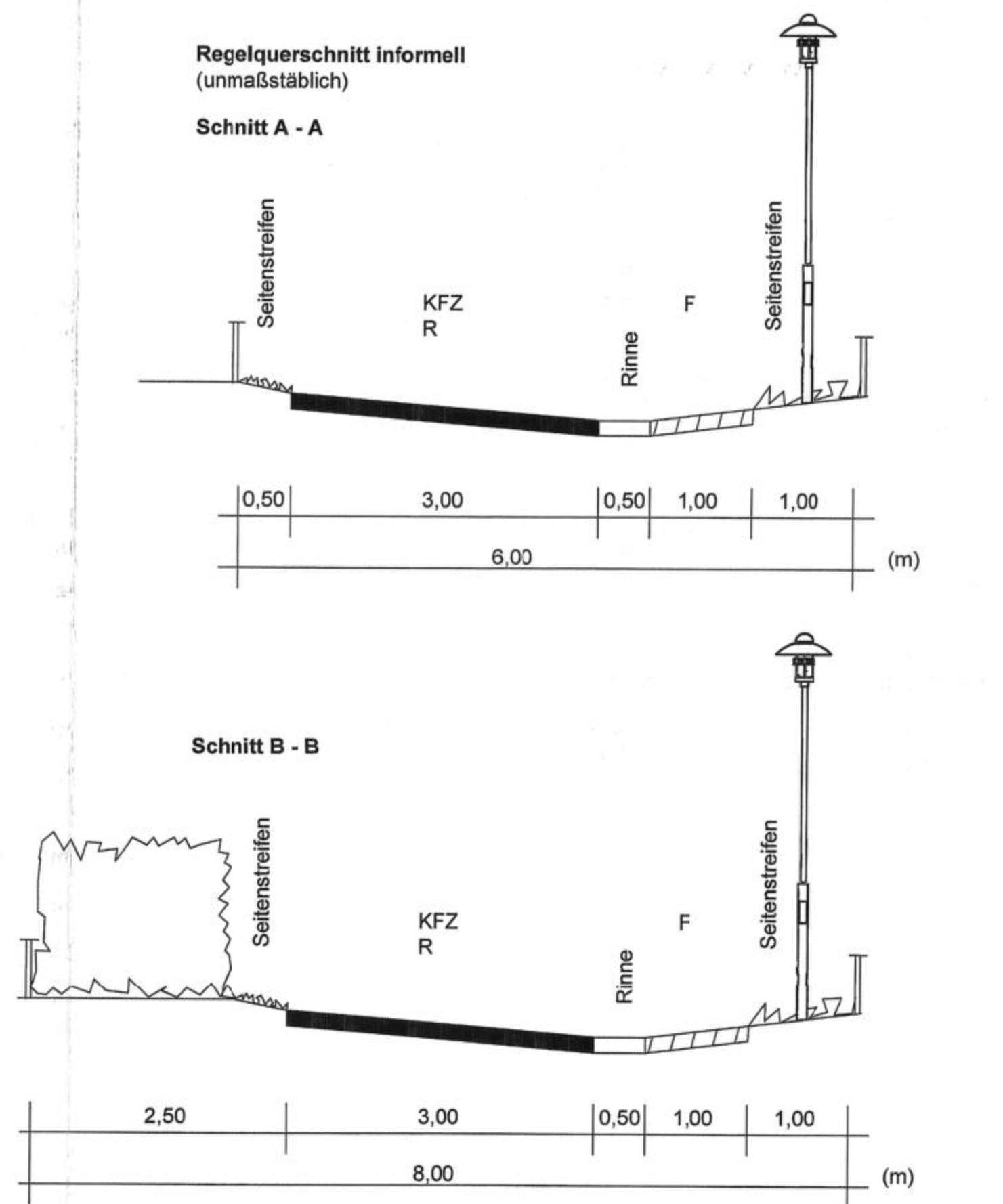
Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise
Örtlich bestellte Vermessungsgeometrie
Papendorfer Chaussee 2
17309 Pasewalk
Telefon: (03973) 2075-0 Fax: (03973) 2075-19
E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Rechtsgrundlage
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 maximale Grundflächenzahl	§ 16 und 17 BauNVO
FH 8,0 maximale Firsthöhe in ... m über Oberkante Erdgeschossfußbodens	
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	
□ Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
→ Firstsicherung für Hauptgebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■ Straßenverkehrsfläche	
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■ Verkehrsberuhigter Bereich	
— Straßenbegrenzungslinie	

1.5 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■ öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung: ■ Parkanlage	
1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB
○ Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
1.7 Sonstige Planzeichen	
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Torgelow und der E.ON edis AG zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
2. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
2.1 Hauptversorgungsleitungen	
— unterirdische Hauptversorgungsleitung	
— Mittelspannungsleitung	
— Steuerkabel-SW	



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom 15.06.2011, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 "Neuordnung Garagenhof Mozartstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH


Das Plangebiet erstreckt sich in der Gemarkung Torgelow, Flur 1 über nachfolgende Flurstücke: 494/1, 494/3 und 495/3 alle teilweise. Es beinhaltet überwiegend die Bauflächen eines ehemaligen Garagenstandortes und der zurückgebauten Wohnblöcke in der Hauptstraße 11-19. Das Plangebiet wird begrenzt:
- im Osten von Wald,
- im Süden von der Lagerfläche des Bauhofes und Grünfläche,
- im Westen von der Hauptstraße,
- im Norden von der Mozartstraße.


TEXT (TEIL B)


- Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Nebengebäude sind gegenüber Hauptgebäuden zurückgesetzt einzuordnen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 0,5 m über der Straßenoberkante des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume und die Baumreihe auf dem Flurstück 494/1 der Flur 1 Gemarkung Torgelow sind dauerhaft zu erhalten. Die notwendigen Baumfällungen innerhalb der Baumreihe sind durch Bäume heimischer Arten zu ersetzen.
 - Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 30 m² große Pflanzung mit Sträuchern mindestens 20 Arten aus unten stehender Liste der Qualität 2 x verpflanzt ohne Ballen Höhe 60 bis 100 cm und 1 Baum der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen: Bäume: hochstämmige Obstgehölze, Vogelbeere (*Sibus aucuparia*), Linde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*) Sträucher: Kornekirche (*Cornus mas*), Pappelweide (*Salix purpurea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Johannisbeere (*Ribes nigrum*), einfacher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Mozartstraße und der Hauptstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Hinweise**
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundgelöturm sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Sollten sich bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem StALU Vorppormern abzustimmen.
 - Unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern. Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
 - Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahme-genehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorppormern-Greifswald zulässig.
 - Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gehörfällungen und Gebäudeabriss sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März vorzunehmen.
 - Der als Wald gekennzeichnete Bereich ist im derzeitigen Zustand zu belassen und nur forstlich zu nutzen.
 - Mit Baubeginn sind, als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Siedlungsgehölzen der Staudenflur und der Garagen, fünf Nistkasten-Bausätze der GWW Pasewalk im Waldbereich zu montieren. Der Montagezeitpunkt sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Fluglochweite 32 mm. Die Nistkästen sind jedes Jahr im Herbst zu säubern.
 - In den Randbereichen des Plangebietes sind vor Beginn der Bauarbeiten 5 St. Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen (Erde am Material belassen) ca. 0,5 bis 1,0 m² groß anzulegen und zu erhalten.
 - Die Gebäudekontrollen und die ökologische Baubegleitung bei Abriss sind sicherzustellen. Sollte es zu Funden von Fledermäusen kommen, sind sofort von einem Fachmann geeignete Maßnahmen zu veranlassen. Der unteren Naturschutzbehörde ist zu den eingeleiteten Maßnahmen unverzüglich eine Information zu übersenden.
 - Die Flächen auf denen die CEF - Maßnahmen durchgeführt werden, sollen in geeigneter Weise dauerhaft gesichert werden. Die Fertigstellung der genannten CEF - Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde und gleichzeitig der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
 - Für die CEF - Maßnahmen ist eine Wirksamkeitskontrolle mittels Monitoring durchzuführen (Jahre 2013/2014 dann 2016 und 2020) und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich nachzuweisen. Das Monitoring erfolgt durch einen Fachmann. Die Überwachungsberichte sind turnusmäßig vorzulegen. Der mit dem Vollzug der CEF - Maßnahmen und der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen beabsichtigte wirksame Schutz der vorgenannten Arten ist dauerhaft abzusichern. Sind Änderungen beabsichtigt, müssen diese beantragt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.05.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow - Ferdinands Hof Nr. 12 am 15.06.2011 erfolgt.
- Unmittelbar betroffene Behörden und sonstige TOB wurden mit Schreiben vom 30.05.2011 frühzeitig am Planverfahren beteiligt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPG) beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 05.09.2012 den Entwurf des Innenbereichs-Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 - I / 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2012 bis 30.10.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinands Hof Nr. 19 am 19.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.2012 in öffentlicher Sitzung geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2012 in öffentlicher Sitzung von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 wurde in gleicher Sitzung gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 25 - I / 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Torgelow, den 06.12.12

 Der Bürgermeister

Torgelow, den 10.12.2012

 Der Bürgermeister

Torgelow, den 07.01.13

 Der Bürgermeister