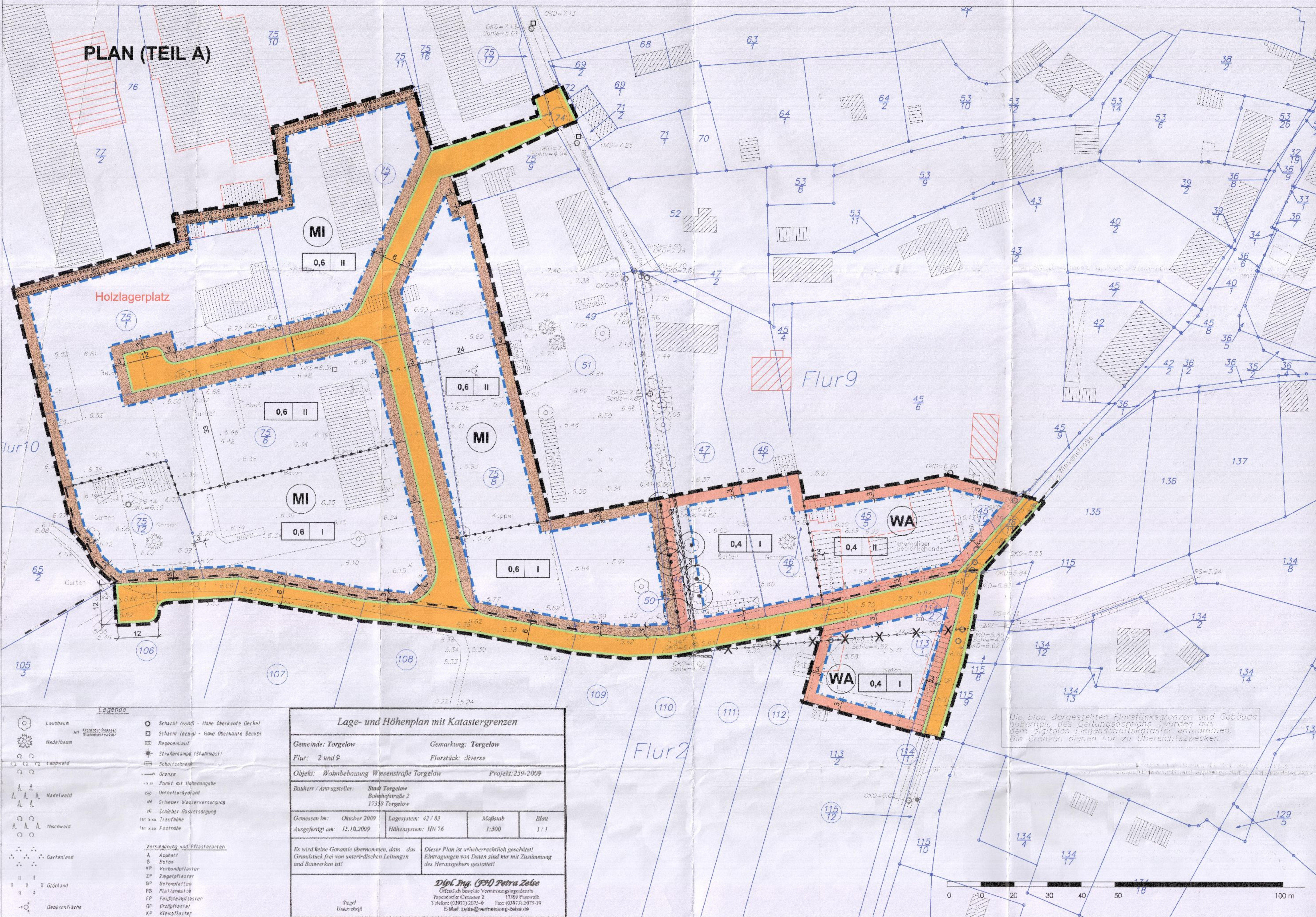


Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 35/09 "Neuordnung Wiesenstraße / Fabrikstraße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - - - - - Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - - - - - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie

1.4 Verkehrsflächen
 - - - - - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlage
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 4 BauNVO
 § 6 BauNVO
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 16 BauNVO
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - - - - - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - - - - - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.6 Sonstige Planzeichen
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
 2.1 Hauptversorgungsleitungen
 - - - - - unterirdische Hauptversorgungsleitungen Regenwasser

3. Darstellung ohne Normcharakter
 - - - - - Flurstück mit Flurstücksnummer innerhalb des B-Plangebietes
 - - - - - Flurgrenze mit Flurbestimmung
 - - - - - Bemaßung in Meter
 - - - - - Abbruch / Stilllegung
 - - - - - Darstellung des Gebäudebestandes und der Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nach Augenblick (Schnur & Wagnen)
 - - - - - Abbruch
 - - - - - Bestand nicht eingemessen
 - - - - - Holzlagerplatz Bestandnutzung

Nutzungsschablone

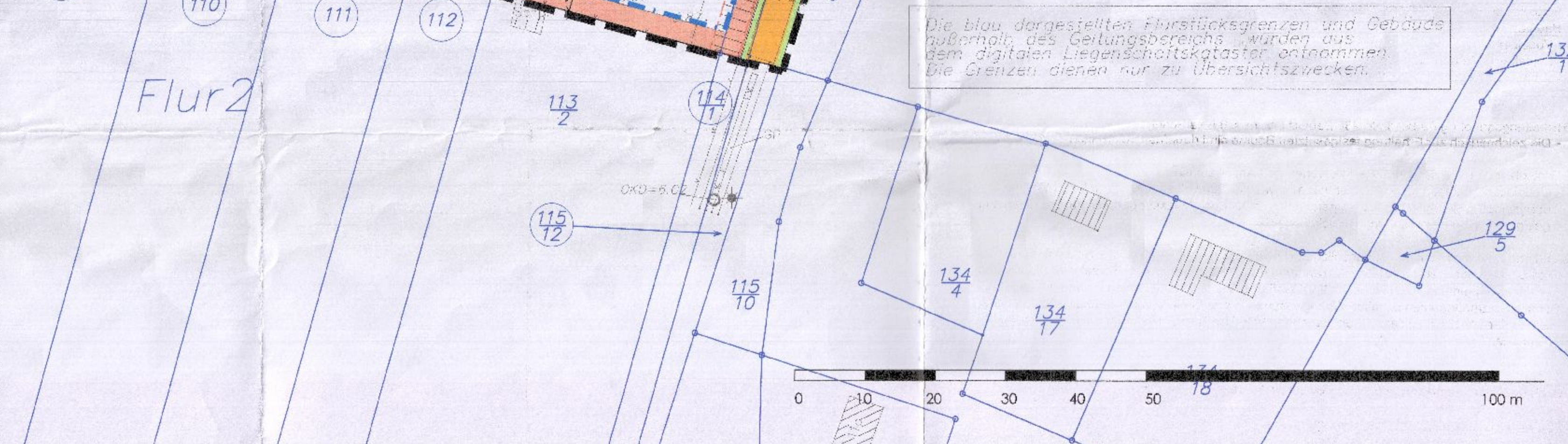
0,4	I	maximale Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-----	---	---------------------------	--------------------------------------

Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen

Gemeinde: Torgelow	Gemarkung: Torgelow
Flur: 2 und 9	Flurstück: divers
Objekt: Wohnbebauung Wiesenstraße Torgelow	Projekt: 259-2009
Bauherr / Auftraggeber: Stadt Torgelow, Bahnhofsstraße 2, 17338 Torgelow	
Gelesen am: Oktober 2009	Legesystem: 42/83
Angefertigt am: 15.12.2009	Höhensystem: NN+76
	Maßstab: 1:500
	Blatt: 1/1

Es wird keine Garantie übernommen, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Belastungen ist.
 Dieser Plan ist unüberprüflich genehmigt! Erhebungen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Dipl.-Ing. (FH) Petra Zolte
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
 Papendamm 2, 17003 Potsdam
 Telefon: (030) 2251-0 Fax: (030) 2251-10
 E-Mail: zolte@vermessung-zolte.de



Regelquerschnitt informell (unmaßstäblich)

3.1 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2 Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 Abs. 1 BauNVO M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Uecker-Randow zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3.3 Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. Rechtsbehörden zu verständigen.

3.4 Für Baumfällungen sind die Genehmigungen nach § 26a NatG, der geltenden Baumschutzsatzung u. a. gesetzlichen Regelungen rechtzeitig einzuordnen.

3.5 Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBAuO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBI. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBI. I. S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35/09 "Neuordnung Wiesenstraße/Fabrikstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet erstreckt sich über nachfolgende Flurstücke der Flur 9, Flurstück 75/8, 45/5, 45/10, 45/2, 75/1, 75/12, 75/6, 75/7 und teilweise 36/11, 46/1, 47/1, 46, 50, 51, 74, 75/17 Flurstück 113/1, 114/2 und teilweise 115/12, 106 - 112, 114/1 der Gemarkung Torgelow. Es beinhaltet überwiegend Flächen des ehemaligen Getränkehandels (früher Molkerei) in der Wiesenstraße und Flächen der ehemaligen Serrahmerie in der Fabrikstraße, die einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden sollen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise werden zugelassen:
 - Betriebe des Bergbauergewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, die außerhalb der in § 5 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
 - KFZ-Werkstätten werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich max. 0,50 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 9 m gemessen über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Stadt Torgelow zur Unterhaltung des verrohrten Vorflutetzes festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zur Kompensation etwaiger Verluste an Flidermausquartieren sind zwei Ersatzquartiere zu bieten. Es ist die Montage eines Flachkastens an einem vitalen Baum am Ende der Wiesenstraße vorzusehen.
 - Der Montageplatz sollte mit einem Fachkündigung abgestimmt sein.
 - Der Flidermauskasten ist folgendermaßen zu installieren:
 - Flidermauskasten aus Holzbohlen (Modellempfehlung: Fa. Strobel Flidermauskasten Art.-Nr. 120),
 - Aufhängung in mindestens 4 m Höhe an einem vitalen Baum oder einem Gebäude auf der Fläche des B-Plangebietes.
 - Exposition von Ost-Süd-West möglich. Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden. Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² zu versiegender Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
 - 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens 2 Straucharten
 - 1 Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließlich hochstämmigen Obstgehölzen) vorzunehmen.
- Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:

Bäume:	Linde	Sträucher:	Roter Hartriegel	Pflanzweide	Schiehe
- Vogelbeere	- Hasel	- Pfaffenhütchen	- Hundsrose	- Johannisbeere	- einfl. Schneeball
- Gem. Rosskastanie	- Warburg	- Weidorn			
- Erhaltungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8 BnAltG)
 - Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfallt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt; darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
- Festsetzungen, die auf Landesrecht beruhen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfallt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt; darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
- Vorkautionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie Betriebslärm der Torgelower Metalwaren GmbH und Ukränenland - Historische Werkstätten e. V., sind im gesamten Plangebiet passive Schutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4106 einzubauen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow - Ferdinandshof Nr. 23/09 am 18.11.2009 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPLG) beteiligt worden.
 - Die Stadtvertretung hat am 28.02.10 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.10 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.10 bis 03.04.10 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 63/10 am 06.03.10, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Torgelow, den 16.06.10
 Der Bürgermeister
- Pasewalk, den 13.7.2010
 Öffentlich bestellter Vermesser
- Torgelow, den 16.06.10
 Der Bürgermeister
- Torgelow, den 01.07.2010
 Der Bürgermeister

