

SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37/16 "Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße"

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Die im Sicherheitsbereich der 110-kV-Freileitung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf HN. Technische Aufbauten, die nicht begehbar sind, können darüber hinausragen.

3. Wegerechte
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 16 BauNVO
 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen auf dem Flurstück 111/11 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 Auf der 5 m breiten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M1 sind Wälle von etwa 1,2 m Höhe herzustellen, diese sind mit Rindenmulch zu bedecken und zu bepflanzen. Bei einem Abstand der Pflanzen je nach Endausbildung von 1 bis 2,5 m sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 30 bis 100 cm z. B. folgender Arten zu verwenden: Juniperus (Wacholder), Pinus (Kiefer), Comus (Hartriegele), Cytisus (Ginster), Euonymus (Spindelstrauch), Salix (Weiden), Ribes (Johannisbeere).

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche entweder 1 Laubbaum (Liste 1) oder 2 hochstämmige Obstbäume zuzüglich 15 m² Strauchfläche (Liste 2) zu pflanzen. Die Pflanzungen entsprechend Maßnahme M1 sind anzurechnen.

4.3 Auf der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M3 ist Trockenrasen zu entwickeln und dauerhaft, wie folgt unter Beräumung des Schnittgutes zu mähen:
 In den ersten zwei Jahren wird 1-mal im Jahr Ende August/September gemäht. Danach erfolgt eine Aufnahme der floristischen Artenzusammensetzung im Mai/Juni und ggf. eine Anpassung des Mahdrhythmus ab 3. Jahr. Alternativ ist Schafbeweidung vorzusehen.

4.4 CEF-Maßnahme (CEF1)
 Unverzweigt sollen im Bereich der vom Plangebiet zur Uecker hin abfallenden Böschung und im Bereich der Wälle der mit M1 gekennzeichneten Fläche 7 Stück Lesestein- und Wurzelflächen angelegt werden. Diese markieren Sonnenplätze sowie die Stellen, an denen Zauneidechsen sich in das sandige Substrat der Böschung bzw. der Wälle eingraben können. Sie sind zuzüglich eines Bereiches im Radius von 1 m um die Haufen herum von Bepflanzung und weiterem Bewuchs durch Mahd ab Mitte September bis in den Oktober hinein freizulassen.

5. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
 § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 Die Entwicklung des Trockenrasens (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M3) wird den Baugrundstücken wie folgt zugeordnet:
 • dem Baugrundstück auf dem Flurstück 111/11 in einer Größe von 1.000 m² und
 • den Baugrundstücken auf den Flurstücken 111/2, 111/3, 111/6 und 111/9 in einer Größe von 1.432 m².

II. Hinweise
1) Bodendenkmale
 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

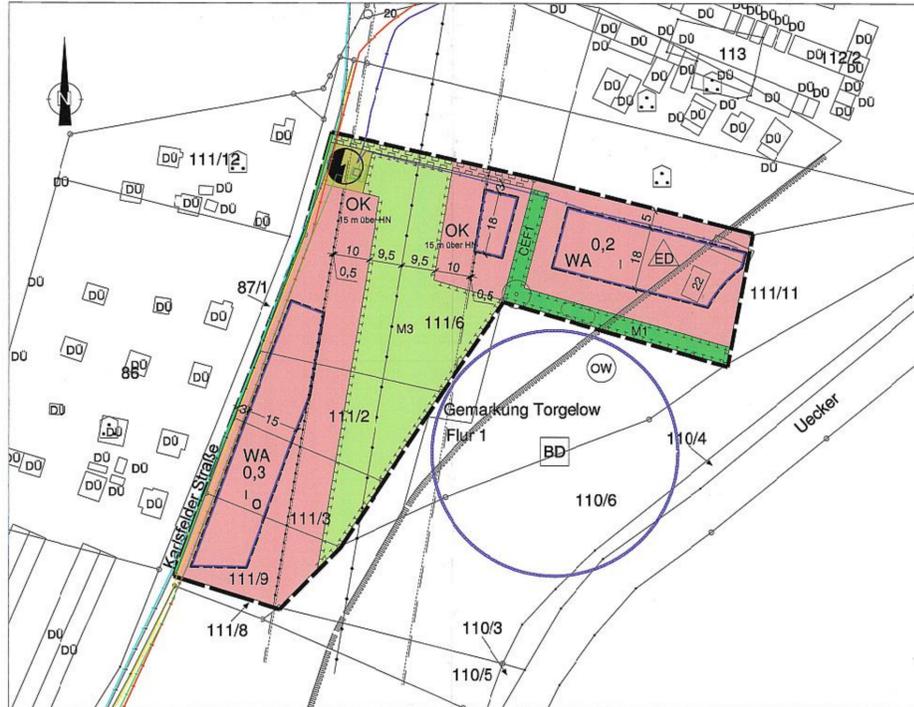
2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen
 2.1) Fällungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
 2.2) Zum Schutz der Zauneidechsen im Bereich der Brache und ruderalen Staudenfluren sind als Vergrünerungsmaßnahmen die, zu Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im Frühjahr 2016 begonnene, Baufeldfreimachung fortzusetzen und in weitere Bauarbeiten überzuführen. Zeitgleich sind die bereits vorbereiteten und bepflanzen Böschungen bzw. Wälle am Grundstücksrand als Lebensraum für Zauneidechsen entsprechend CEF1 zu optimieren.

CEF-Maßnahmen
 2.3) (CEF2) Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Gebäudebrüter durch Beseitigung der Ruinen ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen, folgendermaßen zu ersetzen:
 Im Umfeld des Plangebietes sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude 2 Nistkästen 32er Flugloch entsprechend Montageanleitung zu installieren. Erzeugnis z. B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe. (Konstruktionsanleitung siehe AFB)

2.4) (CEF3) Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Haussperlinge durch Beseitigung der Ruinen ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen, folgendermaßen zu ersetzen:
 Im Umfeld des Plangebietes ist bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld 1 Sperlingshaus entsprechend Montageanleitung zu installieren. Erzeugnis z. B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe. (Konstruktionsanleitung siehe AFB)

3) Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen
 Zu 4.1 Pflanzung und Pflege sind fachgerecht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Die Bewässerung ist über mindestens 5 Jahre abzusichern, in Trockenperioden über 1 Woche muss zusätzlich gewässert werden. Die Pflanzmaßnahme ist auf Dauer zu erhalten und im Bedarfsfall vor Wildverbiss zu schützen. Die Abnahme erfolgt unter Vorlage eines Protokolls bei der uNB 1 x nach dem 1. Austrieb im Juni des auf die Pflanzung folgenden Jahres nach Fertigstellungspflege und 1 x nach Ablauf der an diesen Termin anschließenden 2-jährigen Entwicklungspflege.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
OK	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
0	Bauweise, offene Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
—	private Grünfläche hier Zweckbestimmung Gehölzgürtel	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Zu 4.2 Pflanzung und Pflege sind fachgerecht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Eichen ist dem Oberboden Lehm beizumischen. Alle glattrandigen Bäume sind fachgerecht mit einem Voranstrich und einem 2. Anstrich mit ARBO-Flex Stammschutzfarbe zu versehen, die regelmäßig anzupassen ist. Die Bewässerung ist über mindestens 5 Jahre abzusichern. In Trockenperioden über 1 Woche muss zusätzlich gewässert werden. Die Pflanzmaßnahme ist auf Dauer zu erhalten und im Bedarfsfall vor Wildverbiss zu schützen. Die Abnahme erfolgt unter Vorlage eines Protokolls bei der uNB 1 x nach dem 1. Austrieb im Juni des auf die Pflanzung folgenden Jahres nach Fertigstellungspflege und 1 x nach Ablauf der an diesen Termin anschließenden 2-jährigen Entwicklungspflege.
 Liste 1 Heimische Bäume: z. B. Stieleiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Rot- (Quercus robur), Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm mit Ballen
 Liste 2 Heimische Sträucher: z. B. Corylus avellana (Hase), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ (Gemarkung Torgelow Flur 1 Flurstücke 111/2, 111/3, 111/6 [teilweise], 111/9 und 111/11 [teilweise])
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmebezeichnung i. V. m. textlichen Festsetzungen 4.1, 4.3 und 4.4
 Anpflanzen: Bäume, Sträucher

9. Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des § 9 Abs. 7 BauGB Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 — Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

— 110 kV - Freileitung mit Schutzbereich 40 m
 — 50 m Uferschutzstreifen der Uecker § 29 NatSchAG M-V

III. Hinweise
 — Mittelspannungskabel der E.DIS AG
 — Niederspannungskabel der E.DIS AG
 — Trinkwasserleitung PE 110 des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde
 — Abwasserdruckrohrleitung PE 90 des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde
 — Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH
 — Kabel der Straßenbeleuchtung

BD Bodendenkmal
 111/11 Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenze
 22 ruinöser Gebäudebestand mit Hausnummer (Abbruch vorgesehen) Bemaßung in Meter

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist.
 Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 25.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ gefasst. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06/2016 am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 23.06.2016 bis zum 25.07.2016 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.06.2016. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 14.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Stadtverwaltung in der Zeit vom 27.10.2016 bis zum 28.11.2016 während folgender Zeiten Montag / Donnerstag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 10/2016 am 19.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 22.02.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ wurde am 22.02.2017 von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Torgelow, den 14.02.2017
 Siegel
 Bürgermeister

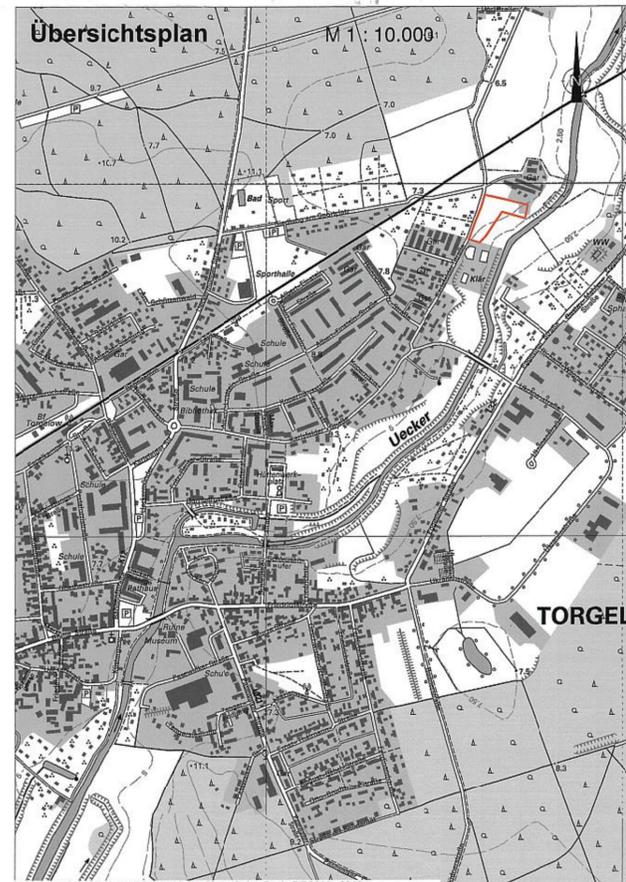
9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach.
 Rassewalski, den 07. März 2017
 Landkreis Vorpommern-Greifswald
 Die Liegenschaftskataster- und Vermessungsamt
 An der Koserower Straße 9
 17068 Pasewalk
 Mathiasen,
 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ wird hiermit ausgefertigt.
 Torgelow, den 06.05.2017
 Siegel
 Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06/2016 am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.
 Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.06.2016 in Kraft getreten.
 Torgelow, den 15.06.2016
 Siegel
 Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06/2016 am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.
 Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.06.2016 in Kraft getreten.
 Torgelow, den 15.06.2016
 Siegel
 Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06/2016 am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden.
 Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.06.2016 in Kraft getreten.
 Torgelow, den 15.06.2016
 Siegel
 Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 37/16 "Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße" der Stadt Torgelow
 Stand: Dezember 2016
 Planverfasser: Gudrun Trautmann