

# SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41/2021

## "Muckerwitzweg"

### 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)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

###### § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

##### 3. Verkehrsfläche

###### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist von Punkt A bis Punkt B zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Jatznicker Straße (Landesstraße L32). Hier sind keine Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken zulässig.  
3.2 Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist von Punkt B bis Punkt C zugleich Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Ludwig-Straße. Von hier ist das nördlichste Baugrundstück erschlossen.  
3.3 Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist von Punkt A bis Punkt D zugleich Straßenbegrenzungslinie des Muckerwitzweges. Hier schließt die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an.

##### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

###### § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich III) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:  
Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R_{w,ges} = 30$  dB besitzen.  
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von  $R_{w,ges}$  gemäß Gleichung  $R_{w,ges} = L_2 - 30$  dB.  
Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von  $R_{w,ges}$  gemäß Gleichung  $R_{w,ges} = L_2 - 35$  dB.  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  mit dem Korrekturwert  $K_{aL}$  zu korrigieren. Für Außenbauteile auf den von der Landesstraße 32 abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{a,im}$  um 5 dB gemindert werden.  
Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der von der Landesstraße 32 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. An der der Landesstraße 32 zugewandten Seite sollten vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B. Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorgesehen werden.  
Sollte diese Anordnung bei Aufenthaltsräumen nicht möglich sein, sind die sich aus dem Lärmpegelbereich III ergebenden baulichen Anforderungen an den Schallschutz zu beachten.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend reduziert werden.

4.2 Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich II) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:  
Im Lärmpegelbereich II sind Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Schlafraum durch ein weiteres Fenster an einer Lärmabgewandten Fassade belüftbar ist. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

#### II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

- Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss mindestens 15° betragen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen als gestalterische Einheit  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Gebäude alle architektonischen Details aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:
  - Dachneigung
  - Material der Dacheindeckung
  - gleiche Putz- bzw. Wandflächen.
- Einfriedungen der Grundstücke zum Muckerwitzweg sind in Form von Zäunen (Drahtzäune, Gitter- oder Holzzäune) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Dabei sind Drahtzäune und Gitter straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Sträuchern einzugrünen. Blickdichte Zäune und Mauern sind an dieser Straßenseite nicht zulässig.
- Die Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingarten und Steinschotterflächen sind unzulässig.

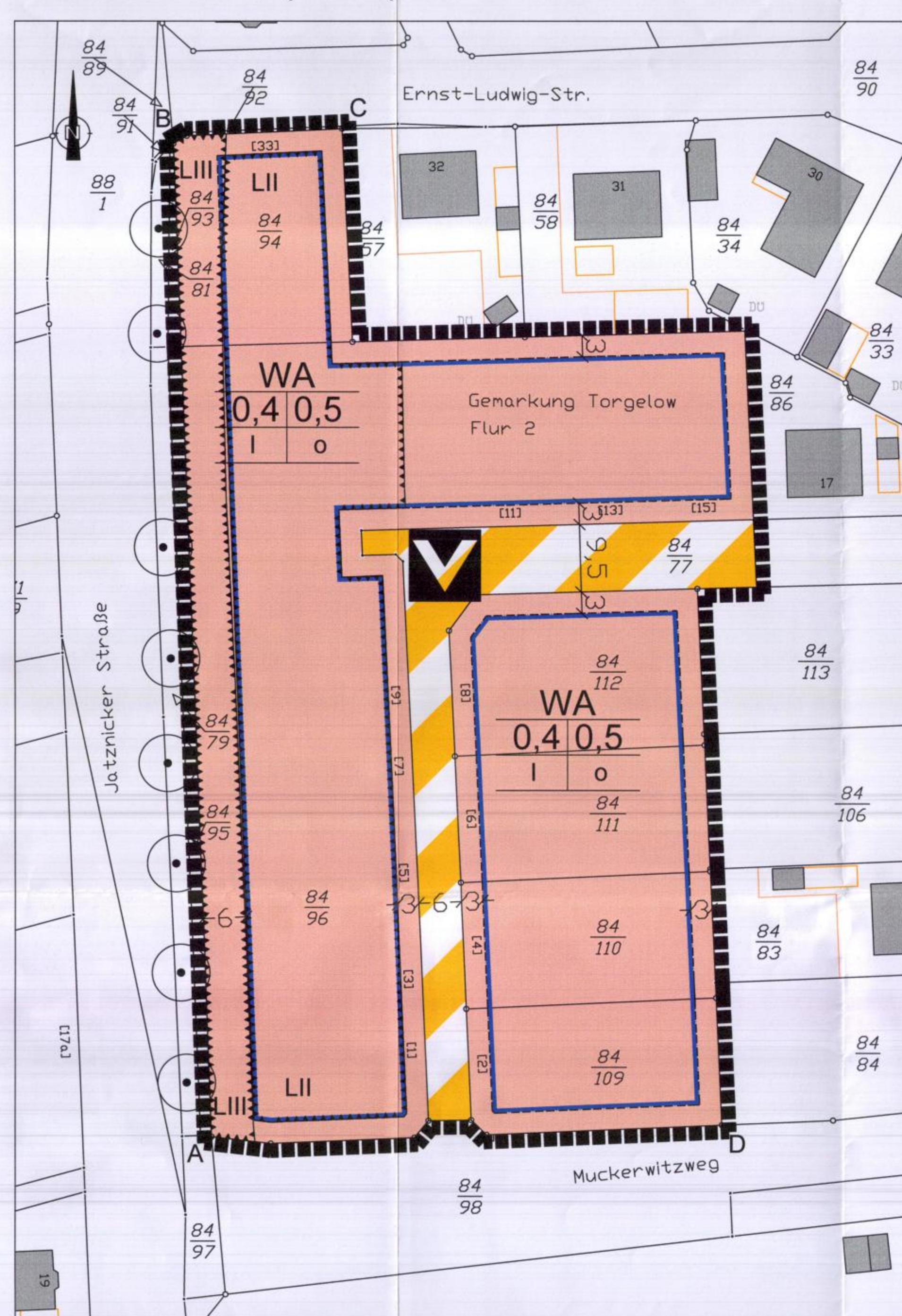
#### III. Hinweise

##### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



Kartengrundlage digitale ALK Stand 15.07.2021

### Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ (Gemarkung Torgelow Flur 2 Flurstücke 84/77 (teilweise), 84/94, 84/96, 84/109, 84/110, 84/111 und 84/112)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.06.2022 folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ erlassen:

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 4 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

0	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 BauNVO
		§ 23 BauNVO

##### 3. Verkehrsflächen

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	

##### 4. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Bestandsgebäude mit Hausnummer	

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.  
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 07/2021 am 15.07.2021 sowie im Internet erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 26.07.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 14.08.2021 und 23.02.2022 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 01.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2021.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ und die Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2022 bis zum 28.02.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.01.2022 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 01/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

- Mit dem Entwurf Stand 02/2022 wurde eine Betroffenenbeteiligung gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2022.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ wurde am 22.06.2022 von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.06.2022 gebilligt.

Torgelow, den 12.07.2022

  
Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 04. Juli 2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1:4000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Raschak, den 04. Juli 2022

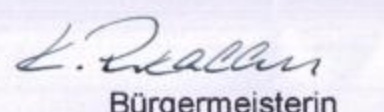

- Der Bebauungsplan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow, den 12.07.2022

  
Bürgermeisterin

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.07.2022 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 07/22 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.07.2022 in Kraft getreten.

Torgelow, den 18.07.2022

  
Bürgermeisterin



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V < 2016 >

### Bebauungsplan Nr. 41/2021 "Muckerwitzweg" der Stadt Torgelow

Stand: April 2022  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann