SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48/2024

"Wohnen Hundsberg Nord" im Ortsteil Holländerei

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. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO Der Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe über Normalnull. Diese liegt im Südosten außerhalb des Geltungsbereich auf der Straße bei 2,6 m über NHN.

3. Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

- 3.1 Für Neubauten ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,60 NHN (Bemessungshochwasser - BHW) zu gewährleisten.
- 3.2 Für die Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie Verzicht auf Unterkellerung und wasserdichtes Mauerwerk sicherzustellen.
- 3.3 Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.

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

- 4.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung
- auf den Baugrundstücken vorzuhalten. 4.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Solardachpflich § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert sind, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In dem Baugebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Die gekennzeichnete Verkehrsfläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen, sowie Geh- und Fahrrecht für die Bewohner der dahinterliegenden Wohnbebauung zu belasten.

8. Höhenlage

§ 9 Abs. 3 BauGB 8.1 Die Mindestgeländehöhe in der gekennzeichneten Fläche beträgt 2,30 m NHN im

II. Nachrichtliche Übernahme

Artenschutzmaßnahmen nach § 44 Abs.1 BNatSchG

VAFB1 - Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Notwendig werdende Baumfällungen und Rodungen (inkl. Strauchrodungen) sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie außerhalb der Brutzeiten von Vö-

geln durchzuführen. Fällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. November bis

20. Februar durchzuführen. 1.2 VAFB2 - Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn Bäume mit einem BHD > 30 cm sind unmittelbar vor der Fällung von einer fachkundigen Person (i. d. R. ÖBB) auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren hin zu untersuchen (in Verbindung mit VAFB1). Die Ruine ist unmittelbar vor dem Abriss durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln hin zu kontrollieren. Eine Fällung sowie der Abriss sind bei erbrachten Befunden

VAFB3 - Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

- Fallen die Bauarbeiten in die Brutzeiten (hier von 20. Februar bis 10. August) hat vor Beginn der Bauarbeiten eine Flächenkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (i. d. R. ÖBB) zu erfolgen. Zu begutachten sind beide Vorhabenflächen sowie sämtliche geeignete Strukturen im Umfeld von 30 m. Erstrecken sich die Bauarbeiten über mehrere Jahre, hat eine erneute Kontrolle zum Beginn der nächsten Brutsaison zu erfolgen. Beim Vorkommen von laufenden Bruten ist artenschutzkonform zu reagieren, z. B. durch Einhaltung einer Baulücke bis zum Abschluss der Brut. Das Vorgehen ist zu protokollieren und mit der zuständigen uNB abzustimmen.
- VAFB4 Dämmerungs- und Nachtbauverbot Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten am Baufeld Nord (Umfeld der Ruine) jahreszeitabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Während der Winterruhe (01. November bis Ende Februar) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

- V 5 Anzeige und Schutzpflicht bei Grundwasseraustritten
- Wird bei den baulichen Arbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (z.B durch eine Quelle oder starker Grundwasserzustrom in einer Baugrube), sind die Arbeiten einzustellen und der zuständigen Wasserbehörde unverzüglich Mitteilung zu machen.

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) 3.1 AAFB1 Nistplatz- und Quartiersausgleich

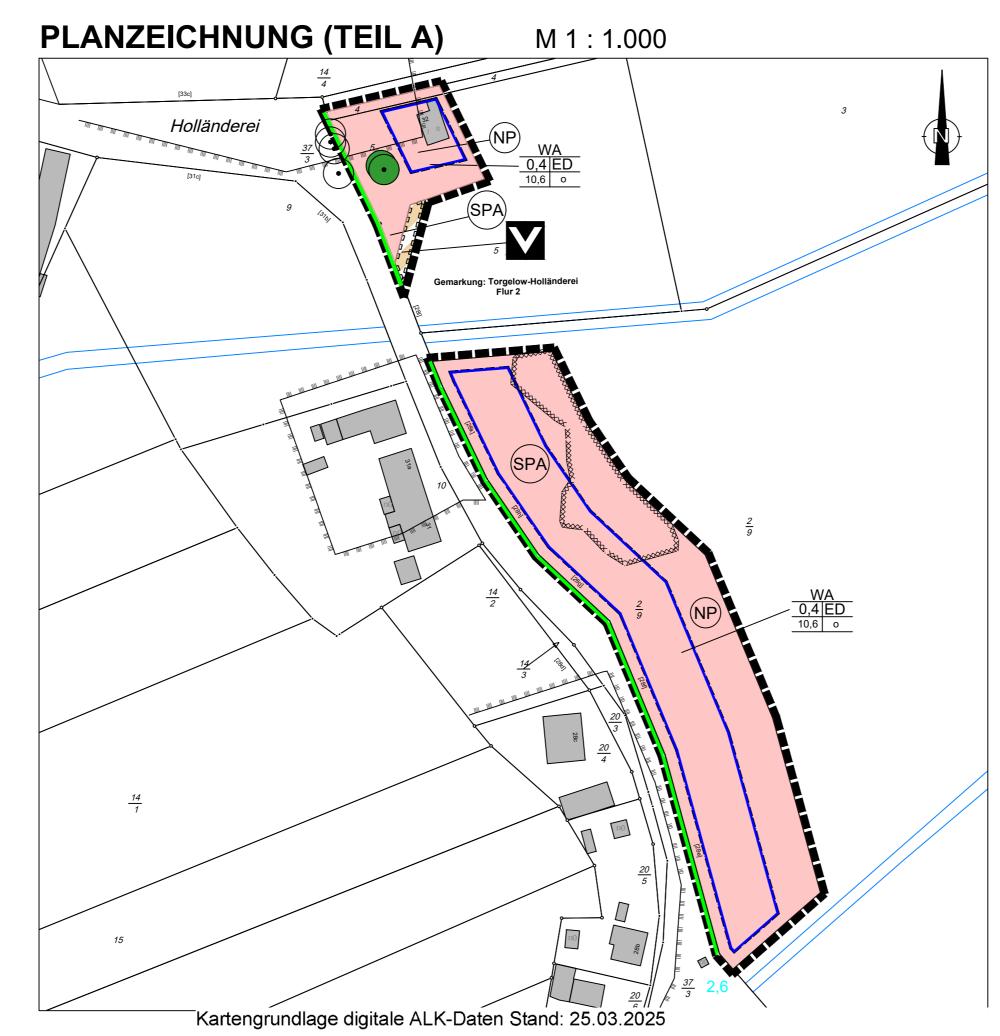
Für jede verlorengehende, zur Nistplatzanlage und/oder Quartiersanlage geeigneten Baumhöhle, Nische oder Struktur ist ein Ausgleich in Form eines dauerhaften geeigneten Nistkastens und/oder Fledermaus-Quartierskastens im Verhältnis von 1 : 2 in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu leisten. Die Erfassung geeigneter Strukturen/Quartiere hat durch die fachkundige Person unmittelbar vor der Fällung sowie unmittelbar vor dem Abriss i.V. mit VAFB2 zu erfolgen. Der Ausgleich ist unmittelbar nach dem Verlust der jeweiligen Struktur zu leisten. Die Maßnahme ist durch die ÖBB mit der zuständigen uNB abzustimmen.

installiert werden.

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, Brand-

- stellen 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
- 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 überge-

2. Gewässerschutz V 6 Verantwortungsvoller Umgang baubedingten Nebenprodukten Baubedingte Verunreinigungen des Grundwassers sind durch entsprechende Vorkehrungen nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Somit dürfen beispielsweise Baustellenabwässer nicht ungeklärt versickern und Auffangsysteme müssen bei Leckagen von Baumaschinen



Verfahrensvermerke

- . Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. sowie im Internet erfolat.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde .. bis zum durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Der Termin wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. angekündigt.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit dem Schreiben vom ... der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .
- 4. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom . unter www.torgelow.de eingestellt. Zusätzlich wurde der Vorentwurf in der Zeit . im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdi-. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit . bis zum im Internet eingestellt.
- 5. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am . wurf des Bebauungsplanes Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 6. 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 ..
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord", die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit . ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Torgelow in der Zeit . öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren bis über das Bau- und Planungsportal M-V in der Zeit vom ...
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am ... chen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. erfolgt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung war vom über das Bauund Planungsportal M-V zugänglich.
- Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- 8. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am ... brachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

§ 9 Abs. 6

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festset-Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile § 16 Abs. 2 Nr. 1 Maximale Höhe in m über NHN (Nutzungs-

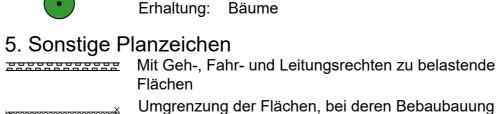
2. Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) § 22 Abs. 2 BauNVO

schablone unten links)

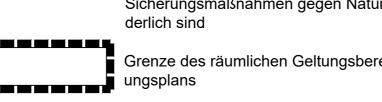
Private Verkehrsfläche

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) Baugrenze 3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebaubauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



§ 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.

§ 16 Abs. 2 Nr. 3

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BauGB

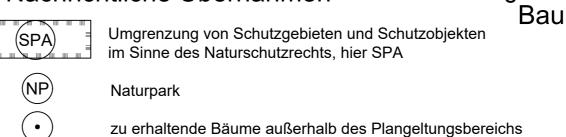
§ 4 BauNVO

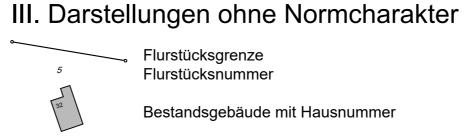
BauNVO

§ 9 Abs. 5 Nr. 1



II. Nachrichtliche Übernahmen





Bestandsgebäude mit Hausnummer

Höhe laut topographischer Karte

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" im Ortsteil Holländerei (Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 2 Flurstücke 2/9, 4 und 5 [jeweils teilweise])

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI, I.S. 3634 das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 48/2022 "Wohnen Hundsberg Nord" im Ortsteil Holländerei erlassen:

9. Der Bebauungsplan Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" wurde am ... von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom

Torgelow, den

Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am . 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: entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeisterin

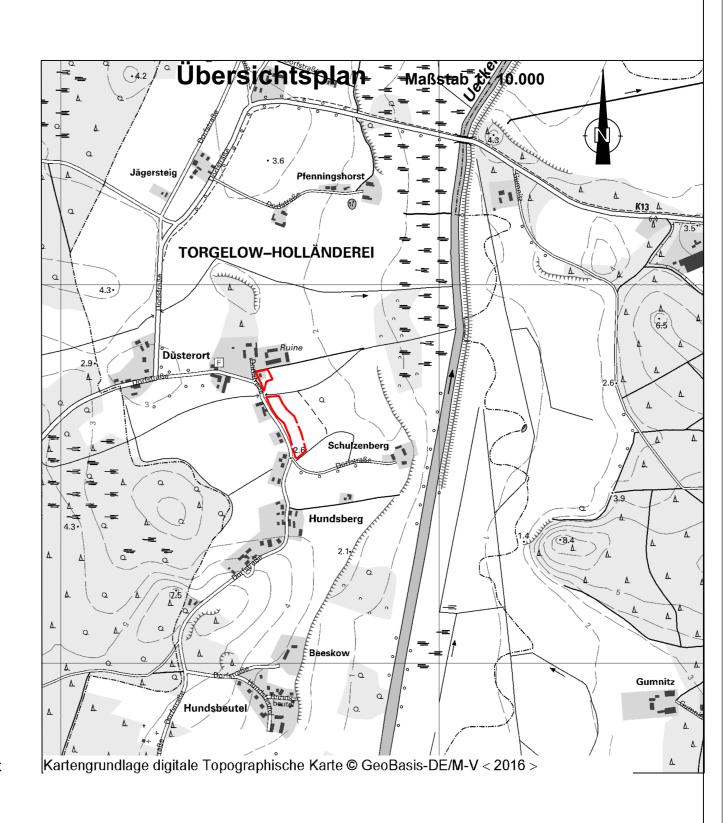
12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, . im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 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 wor-

Die Satzung ist am ..

Torgelow, den ..

Torgelow, den

Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 48/2024 "Wohnen Hundsberg Nord" im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow Stand: Vorentwurf September 2025 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann