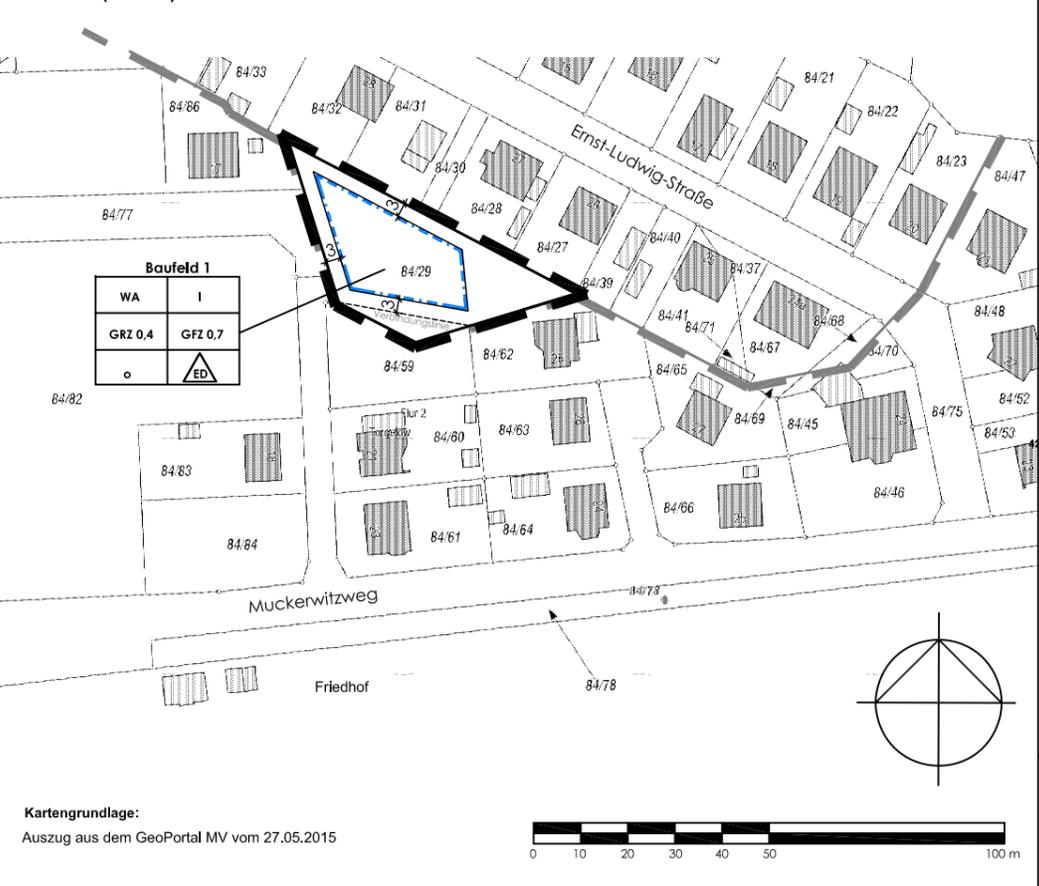


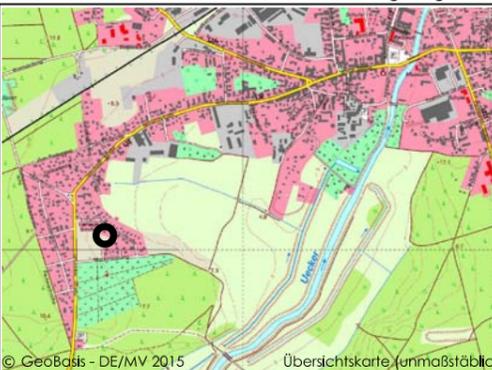
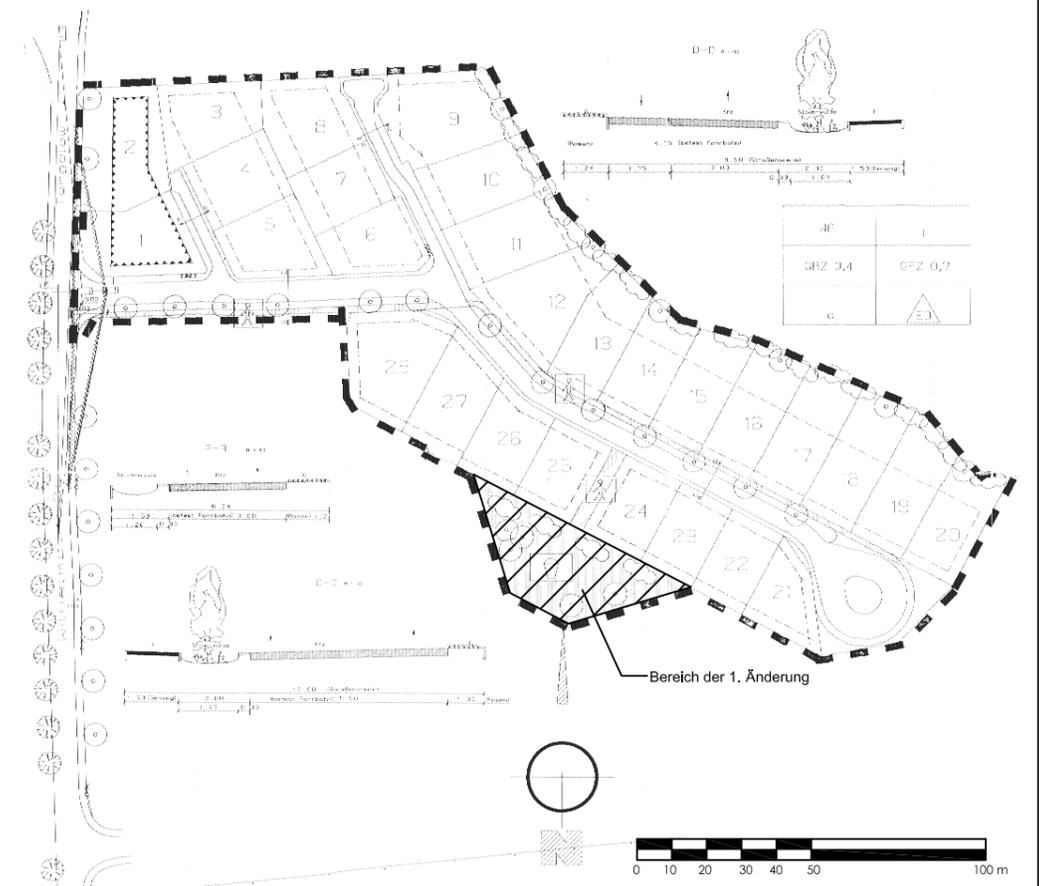
# 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" der Stadt Torgelow

im Bereich des Flurstückes 84/29 in der Flur 2, Gemarkung Torgelow

## PLAN (TEIL A)



## Nachrichtliche Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" der Stadt Torgelow (rechtskräftig seit 15.05.1996) - mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



### Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Torgelow und umfasst das Flurstück 84/29 in der Flur 2, Gemarkung Torgelow und wird begrenzt:  
 im Osten: von der Wohnbebauung Muckerwitzweg,  
 im Süden: von der Wohnbebauung Muckerwitzweg,  
 im Westen: von der Wohnbebauung Muckerwitzweg u. der angrenzenden freien Baugrundstücke,  
 im Norden: von der Wohnbebauung der Ernst-Ludwig-Straße.

### Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

#### I. Festsetzungen und Darstellungen für die 1. Änderung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 4, 16 und 17 BauNVO)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - GFZ** Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
  - GRZ** Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Baugrenzen
  - offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Sonstige Planzeichen
  - Geltungsbereich der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung

- Darstellung ohne Normcharakter
  - Flurstück mit Flurstücksbezeichnung und Gebäudebestand
  - Bemaßung in Meter
  - Hilfslinie für die Bemaßung (Verbindungsline)

- Nachrichtliche Darstellungen (weitere Planzeichen für die rechtskräftige Satzung)
  - von Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
  - Grenze des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung
  - Numerierung der Baugrundstücke
  - Kennzeichnung der Straßenquerschnitte

## Text (Teil B)

Änderungen gegenüber der Ursprungssatzung werden durch Streichungen markiert bzw. fettgedruckt und kursiv hervorgehoben.

### Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wurde das Gebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wird i.V.m. § 18 BauNVO mit max. 50 cm über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Garagen und Stellplätze nur bis max. 3,0 m hinter der rückwärtigen / gartenseitigen Baugrenze zulässig.  
 - Gem. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (ausgenommen sind die Flächen für Versorgungsanlagen).
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind Flächen für Sichtdreiecke nicht zu überbauen bzw. nicht mit Einfriedungen und Bepflanzungen größer 70 cm über Fahrbahnkante anzulegen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden 9 öffentliche Stellflächen für PKW entlang der Straße vor den Grundstücken 2 bis 27 vorgesehen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind für Abfallgefäße Stellflächen vorzusehen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind wegen zu erwartenden Verkehrslärmes aus den gekennzeichneten Baugrundstücken 1 und 2 alle Fenster nach Norden und Süden in Schallschutzklasse (SSK) 3 und nach Westen in SSK 4 auszubilden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im "Allgemeinen Wohngebiet":  
 - auf den Baugrundstücken für Grundstücke bis 500 m<sup>2</sup> jeweils mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum, wie Winterlinde, Feldahorn, Spitzahorn, etc.  
 - für größere Grundstücke für jeweils angefangene 100 m<sup>2</sup> ein weiterer großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen (s. oben).  
 Auf den Grundstücken mit den Nr. 9 - 20 sind der im Plan Teil A eingetragene Einzelbaum sowie die Heckenpflanzung an die hintere Grundstücksausenkante zu setzen. Dabei ist eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standorttypischen Gehölzen zu pflanzen, u.a. aus Heckenrose, Schlehe, Weißdorn (mindestens 3 Gehölzarten, davon ein Teil Vogelnährgehölze).  
 - unbebaute Grundstücksflächen sind durch Rasen und Gartenkulturen zu bedecken.  
 - an den Straßen  
 . entlang der Wilhelmstraße sind ausschließlich Winterlinden in einem Abstand von 15 m mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen und mindestens einem Gurt mit Pflanzpfahl zu versehen.  
 . innerhalb des Wohngebietes sind einseitig der Straßen kleinkronige Bäume zu pflanzen (Stammumfang mind. 12 - 14 cm)  
 Pflanzliste: Spitzahorn, Feldahorn, Rotdorn usw. im Abstand von max. 10 m zu pflanzen.  
 - innerhalb der öffentlichen Grünflächen, mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist im Pflanzverhältnis von 4:6 eine aufgelockerte gruppenartige und parkmäßige Mischbepflanzung herzustellen, bestehend aus:  
 - ein Laubbaum / 100 m<sup>2</sup> und - 10 Sträucher / 100 m<sup>2</sup>  
 Hagebutte, Haselnuss, Schlehens, Weißdorn, Rotdorn usw., für den Spielplatz sind keine Bäume/Sträucher zu verwenden.  
 - Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.  
 - Die Pflanzungen sind mit der Fertigstellung des Vorhabens abzuschließen, spätestens jedoch im Herbst des Folgejahres.
- Gem. § 9 (1) Ziffer 25a und (4) BauGB i. V. m. § 86 der LBauO sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen Drahtzäune 1,2 m eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5 m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von dichtwachsenden Laubhecken - zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,60m Höhe eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,60 m, sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig.

- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestlegungen  
 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 erlassen:  
 10.1 Fassaden  
 Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot- bis rotbraunem Stichtmuerwerk zu erstellen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Alternativ sind Putzflächen in hellen Pastell-Tönen zulässig, auch aufgesetztes Holzfachwerk ist möglich. Für Garagen und Nebenanlagen ist Holz als Außenwandverkleidung zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muss auch durch einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,5 m markiert werden.  
 10.2 Dächer  
 Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszuführen, Dachneigung 30° - 45°. Krüppelwalme sind bis zu einer Abwalmung von max. 1,50 m zulässig. **Abweichend davon sind auf dem Baufeld 1 auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.** Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind: - rot bis rotbraun und schwarz. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bautelle, insbesondere Solaranlagen oder Dachflächenfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blecheindeckungen. Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50 % der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50 m. Die Dachhaut der Gauben muss - senkrecht gemessen - mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

- Garagen  
 Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in Bauflucht liegen. Garagen sind mit Flachdach oder als Satteldach mit einer Neigung von 12° bis 22° auszubilden. Hauptbaukörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

- Mülltonnen  
 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen. Die Gemeinschaftsstellflächen GStA sind durch gesonderte Pflasterungen kenntlich zu machen.

- Antennen  
 Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmeweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden, wenn aus technischen Gründen anders kein Empfang und wenn keine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist (straßenabgewandte Seite).

- Vorgärten  
 Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen oder / und niedrigen helmschen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.
  - Sonstiges  
 Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an Stätten der Leistungen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtreklame ist nicht zulässig.
- 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**  
 - Zum Schutz der Brutvogelfauna sind die Baufeldfreimachung sowie Fällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.  
 - Müssen Gehölze beseitigt werden, sind diese zu ersetzen.

**Hinweise:**  
 - Die Festsetzungen der Ursprungssatzung, die den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 - I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" der Stadt Torgelow betreffen, werden bei Inkrafttreten der Änderungssatzung unwirksam.  
 - 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
 - Alle glattrandigen Bäume sollten mit einem Schutzanstrich (Voranstrich LX 60 und Hauptanstrich ARBO-Flex-Stammfarbe) versehen werden, der regelmäßig zu erneuern ist.  
 - Da Munitionsfunde in M-V nicht ausgeschlossen werden können wird empfohlen, vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) einzuholen.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 01.07.2015 den Änderungsbeschluss gefasst und den Entwurf über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 23.07.2015 bis zum 24.08.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.07.2015 durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 07/2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.09.2015 gebilligt.

Torgelow, den ..... Der Bürgermeister

..... den ..... Katasteramt

8. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow, den ..... Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof", sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch die Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. .... am ..... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf § 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der bewirkten Bekanntmachung in Kraft getreten.

Torgelow, den ..... Der Bürgermeister

## Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 - I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" der Stadt Torgelow