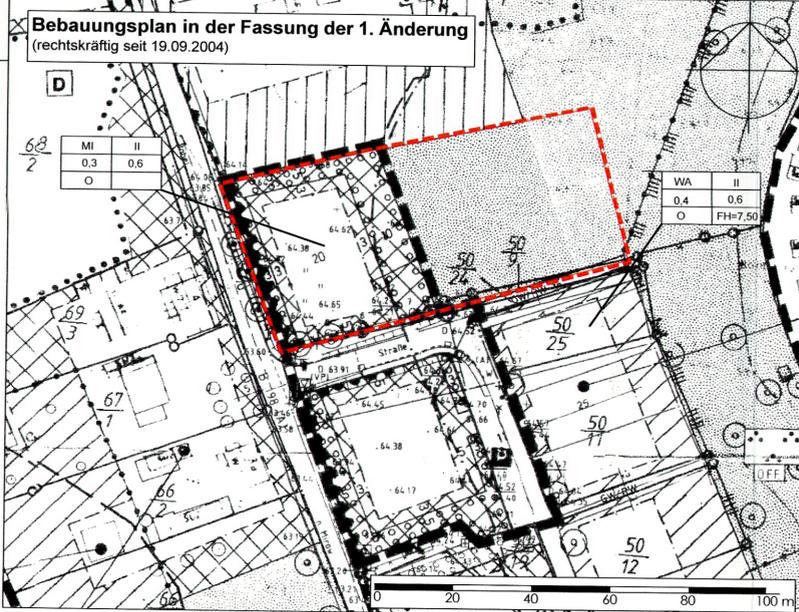
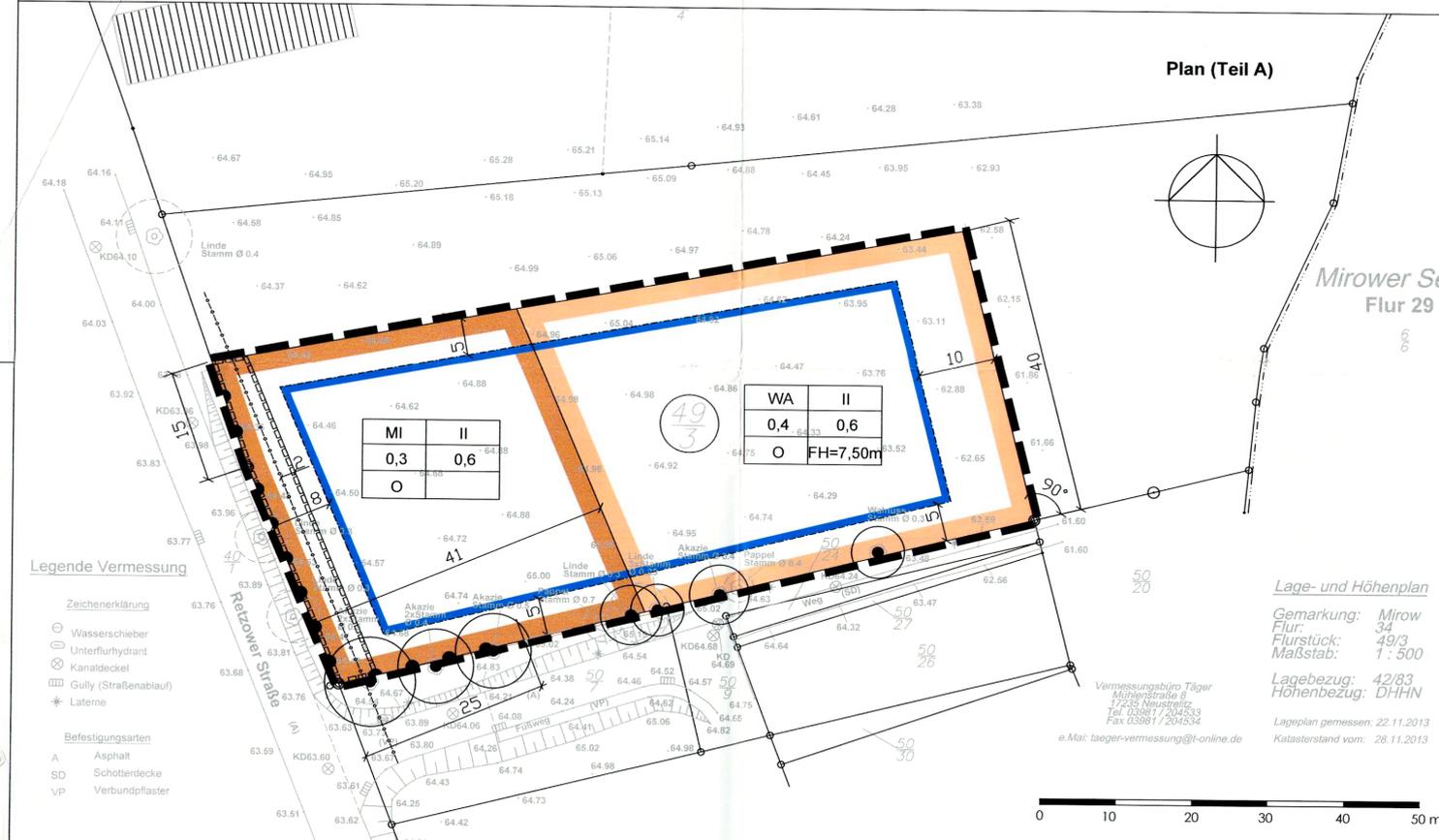


# Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 / 92 " Retzower Straße "der Stadt Mirow



**Zeichenerklärung der rechtskräftigen Satzung**

|         |  |
|---------|--|
|         | Mischgebiet (§ 6 BauNVO)   |
|         | überbaubarer Bereich   |
|         | nicht überbaubarer Bereich   |
| 0,3     | Grundflächenzahl   |
| 0,6     | Geschossflächenzahl  |
| o       | offene Bauweise  |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   |
|         | Baugrenze  |
|         | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |
|         | öffentliche Parkfläche   |
|         | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) |
|         | zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)                                       |
|         | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungssatzung und der 1. Änderung                       |
|         | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung  |

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom 23.05.14 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße" der Stadt Mirow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Plangebietes auf dem Flurstück 49/3 der Flur 34 Gemarkung Mirow grenzt:  
- im Norden an bisher unbebaute Fläche eines ehemaligen Bauernhofes  
- im Osten an Wiesenhänge mit Bootshäusern am Rande des Mirower Sees (ca. 50 m entfernt vom Mirower See)  
- im Süden an die Erschließungsstraße (Planstraße C) und dem Rad- und Wanderweg zum See, sowie an bebauten Wohngrundstücken  
- im Westen an die Retzower Straße (B198)

**Planzeichenerklärung**

- 1. Festsetzung gemäß § 9 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16+17 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)
- Baugrenze
  - offene Bauweise
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.5 Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Wasserleitung
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.7 Sonstige Planzeichen
- mit Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers (Wasserzweckverband Strelitz) zu belastende Fläche
  - Flurstücke mit Flurstücksnummer
  - von der Planung betroffenes Flurstück
  - Bemaßung in Meter

**Nutzungsschablone**

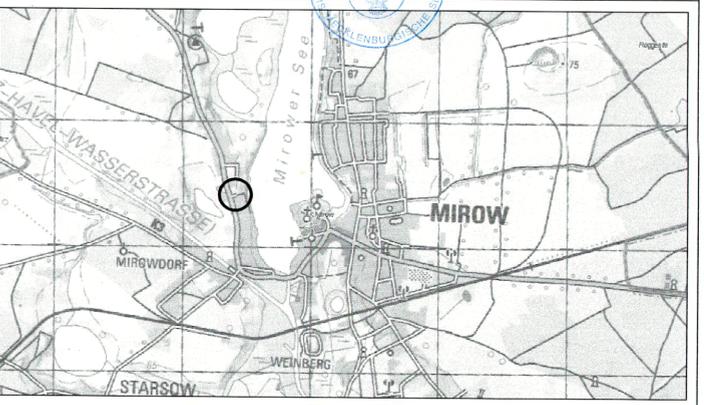
|     |     |
|-----|-----|
| WA  | II  |
| GRZ | GFZ |
| O   |     |

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  |
| Grundflächenanzahl        | Geschossflächenzahl     |
| Bauweise                  | max. Firsthöhe / 7,50 m |

**Text ( Teil B )**

- I. Festsetzung gem. § 9 BauGB**
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Geltungsbereich des B-Planes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30% überschritten werden.
- 1.2 Im WA-Gebiet darf bei Gebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) BauNVO die Firsthöhe (FH) maximal 7,50 m, bei Gebäuden und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung) BauNVO maximal 12 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße betragen.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,8 m über der niedrigsten am Hauptgebäude vorhandenen Geländeoberkante liegen.
4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrslärm-Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109 / 1989 erfolgen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
- 6.1. Der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung der selben Art ( Mindeststammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt) zu ersetzen.
- 6.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (3 x verpflanzt Mindeststammumfang 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Fläche > 700 m<sup>2</sup> ist je 150 m<sup>2</sup> weitere überbaubare Fläche ein zusätzlicher Laubbaum (3 x verpflanzt Mindeststammumfang 16/18cm) zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb der Grundstücke ist freigestellt.
- Empfohlene Arten:** Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Walnuss, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlsbeere, hochstämmige Obstbäume
- Die Pflanzflächen sind mit Baubeginn zu bepflanzen, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode ( Sept. bis April ).
- 6.3. Grundstückszufahrten sind so anzuordnen, dass der Mindestabstand der befestigten Fläche zum äußeren Stammdurchmesser 2 m beträgt.
- II Hinweise:**
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
2. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Lärz / Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV VIII - IV B1.
3. Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt zu nutzen bzw. zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, so auch in den öffentlichen Raum, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.
4. Die Festsetzungen der Ursprungssatzung und der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 10 / 92 "Retzower Straße" der Stadt Mirow, die den Geltungsbereich der 5. Änderung betreffen, werden bei Inkrafttreten der 5. Änderung unwirksam.
5. Die DIN-Vorschrift hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung Nr.4) liegt bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereit.
6. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Person so weit wie möglich auszuschließen wird empfohlen, vor Baubeginn ein Auskunttersuchen über eine mögliche Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) einzuziehen.
7. Grenzmarken sind gesetzlich geschützt. Kommt es im Zuge von Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageveränderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich bei Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlung und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

- Verfahrensvermerke**
- Die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/92 der Stadt Mirow wurde am 18.06.13 in öffentlicher Sitzung der Stadtvertretung Mirow beschlossen und am 15.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Die Stadtvertretung hat am 04.03.2014 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 der Stadt Mirow beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Der Entwurf der Satzung der 5. Änderung der Satzung hat in der Zeit vom 24.03.2014 bis 25.04.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 15.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Die Stadtvertreter haben die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 13.05.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Die 5. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 10/92 " Retzower Straße " der Stadt Mirow wurde von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Mirow vom 13.05.2014 gebilligt.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Mirow, den 27.05.2014 Der Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss über die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 der Stadt Mirow 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, sind am 21.06.14 im "Kleineseenot" ortsüblich 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 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 der Stadt Mirow tritt mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft.  
Mirow, den 23.06.2014 Der Bürgermeister



**Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 " Retzower Straße "der Stadt Mirow**