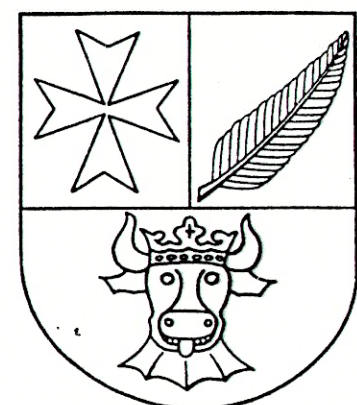
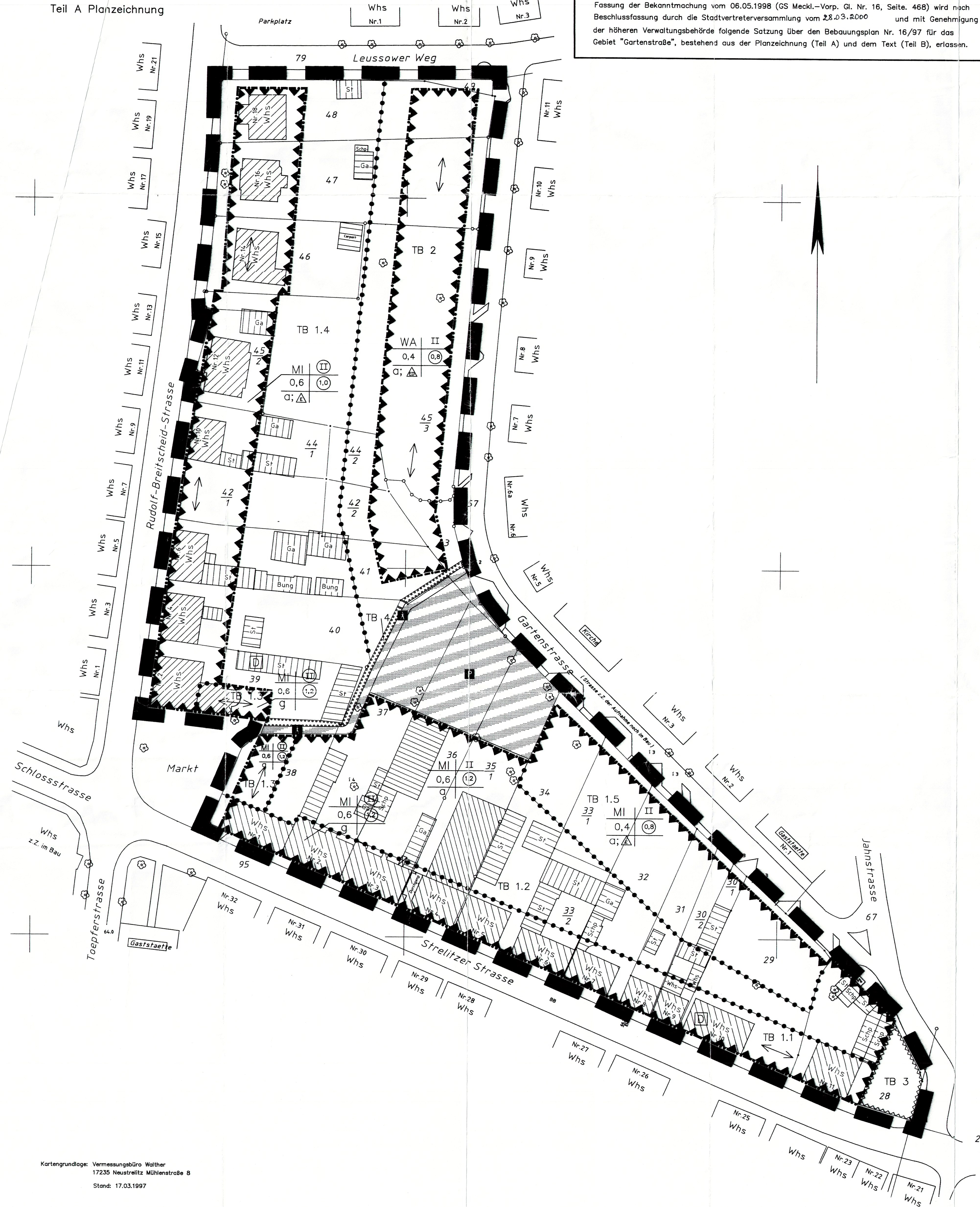




Satzung der Stadt Mirow über den BEBAUUNGSPLAN NR. 16/97 "GARTENSTRASSE"

Teil A Planzeichnung



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 16, Seite, 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 28.03.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/97 für das Gebiet "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 53)
4. Landesbauordnung M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V G. Nr. 791-5; GVBl. 1998 S. 647)
5. Kommunalverfassung der Landes M-V (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land M-V (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)

Planzeichen

1. Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - MI Mischgebiet § 6 BauNVO

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als zwingend

- 1.3 Bauweisen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 Abs. 3 u. 4 BauNVO
 - Baulinie § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

- 1.4 Verkehrserschließung § 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - P Öffentliche Parkfläche
 - A Fußgängerbereich

- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

2. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen § 16 Abs. 5 BauNVO

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

4. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstückseingrenzung mit Flurnummer, Flur 8 der Gemarkung der Stadt Mirow
- vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
- vorhandene Nebenanlage
- eingemessenes Großgrün

TB 1.1 Teilbereich

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsgrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsgelände und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) Bau NVO)
 - 1.1.2.1 Grundflächenzahl / GRZ (§ 16 (2) Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
Im Mischgebiet (MI) ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im TB 1.5 beträgt die GRZ 0,4.

- 1.1.2.2 Geschossflächenzahl / GFZ (§ 16 (2) Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GFZ von 0,8 zulässig.
Im Mischgebiet (MI) ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im TB 1.5 beträgt die GFZ 0,8; in den Teilbereichen 1.2 und 1.4 beträgt die GFZ 1,0.

- 1.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Bau NVO)
In den Teilbereichen 1.1 und 1.3 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. In den übrigen Teilbereichen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - im WA Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als die max. zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird. Im TB 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - im MI Im TB 1.1 und 1.3 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Teilbereichen weicht die Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, als die zulässige max. Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.

- 1.2.2 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Abweichend von der Baulinie können Gliederungselemente der Fassaden wie Gesimse, Stürze, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m von der Baulinie abweichen.

- 1.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschlossene Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig.
Zu den sonstigen zulässigen baulichen Anlagen gehören Garagen, Carports, Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und Stützmauern.

- 1.2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

- 1.3 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Der TB 3 ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.

- 1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Der Parkplatz an der Gartenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Der Fußweg vom Markt zu den Parkstellflächen an der Gartenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.

- 1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)
Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109
Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern überplanten Bauflächen bzw. des Aus- und Umbaus von Wohngebäuden im Geltungsbereich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabellen 9 und 10 nachzuweisen. Die in ANLAGE 7 und 9 der Lärmimmissionsprognose der Fa. PLANIER zu diesem Bebauungsplan ausgewiesenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R'w sind für die Planungen des Bauherren heranzuziehen.

- Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden. In allen anderen Fällen sind für Schlaf- und Kinderzimmer entlang der B 198 bzw. L 33 künstliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die zuvor genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllen müssen.

- 1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Im TB 4 ist eine ca. 1,50 m breite Hecke anzupflanzen. Ausnahmen im Bereich der Zu- und Abfahrten sind zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
Gebäude sind mindestens mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachung auszuführen. Davon ausgeschlossen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

3. Hinweise
Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzung befinden sich mehrere, gemäß § 76 LNatG M-V nach der fortgeltenden Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 geschützte Bäume, einschließlich alter Obstbäume.

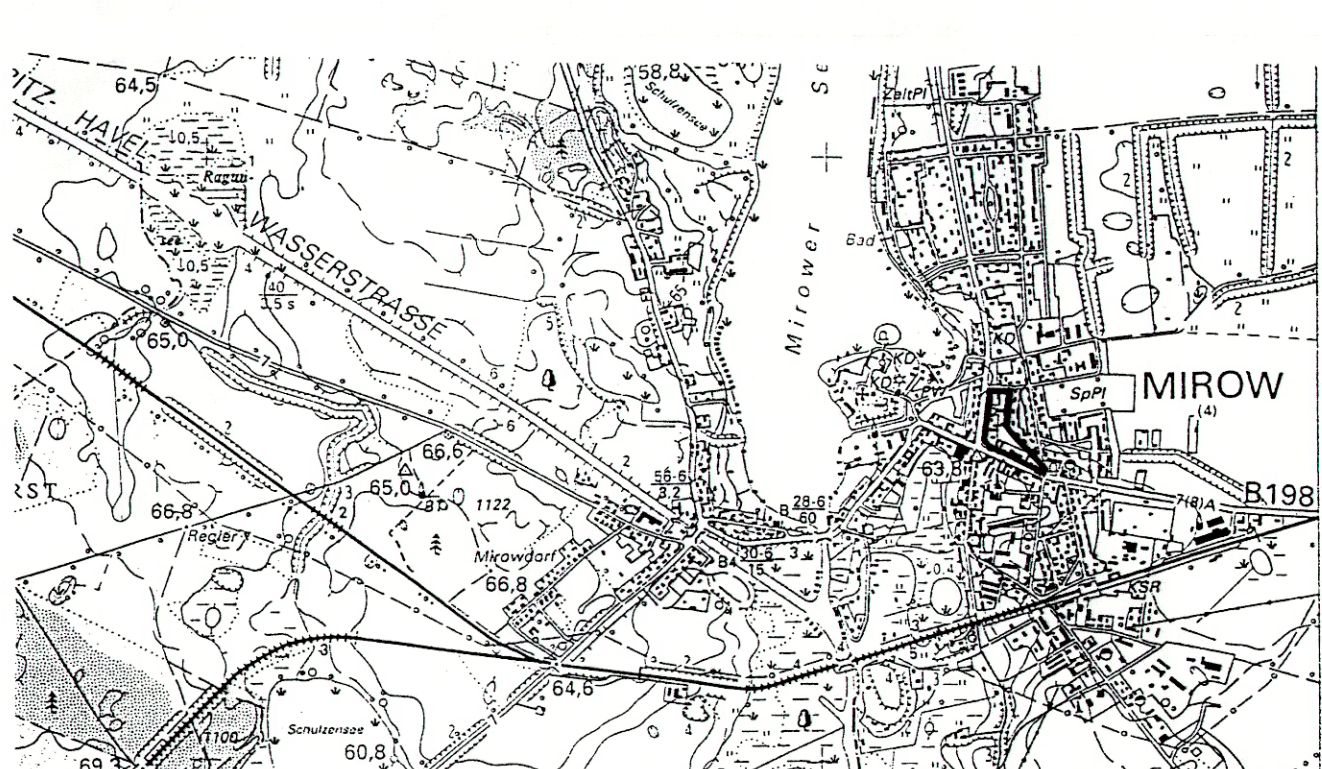
Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 21 BauGB am 13.02.1997 öffentlich bekanntgemacht.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.05.99 durchgeführt worden.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 20.05.99 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.06.99 bis zum 15.06.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 01.02.2001 Der Bürgermeister
8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.03.2000 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 28.03.2000 genehmigt.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Mirow, den 04.02.2000 Der Bürgermeister
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.02.2000 der Mirower Zeitung öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 04.02.2000 in Kraft getreten.
Mirow, den 04.02.2000 Der Bürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

NORDEN : Leussower Weg
OSTEN : Gartenstraße
SÜDEN : Strelitzer Straße (B 198)
WESTEN : Rudolf-Breitscheid-Straße

Übersichtslageplan M 1:10000



Stadt Mirow
Bebauungsplan Nr. 16/97
"Gartenstraße"
Gemarkung Mirow
Stadt Mirow
BIG STÄDTEBAU GmbH Mecklenburg-Vorpommern
Regionalbüro Neustrelitz
- Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Mirow
Städtebauliche Planung:
BSR freie Architekten und Ingenieure
braun schmidt reinke eilrich viebke
Schwedenstr. 14, 17033 Neubrandenburg
Maßstab: 1: 500
Datum: 24. 02. 2000