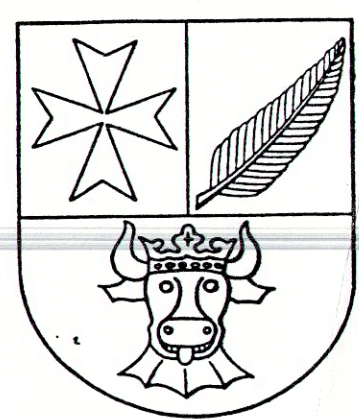
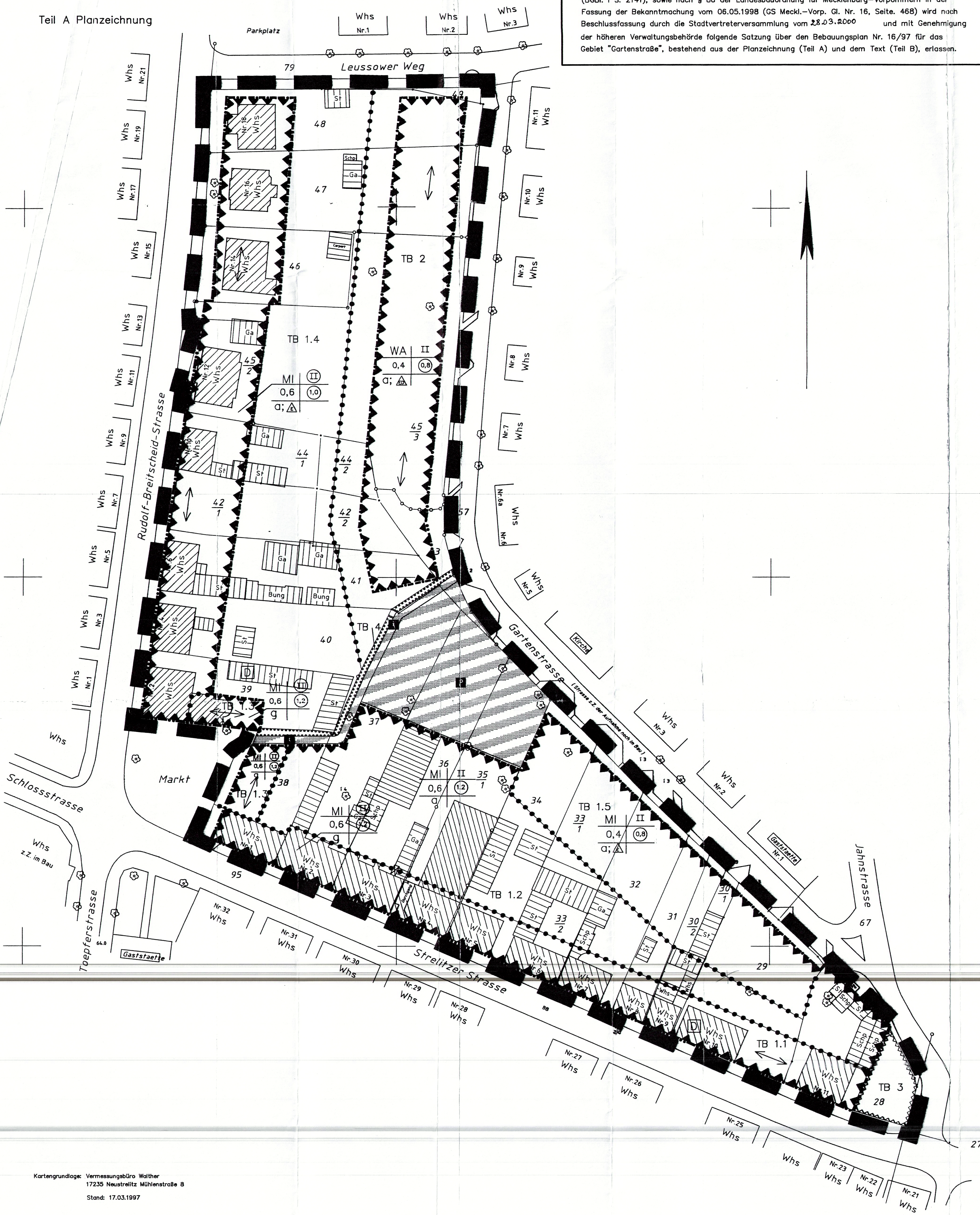




Satzung der Stadt Mirow über den BEBAUUNGSPLAN NR. 16/97 "GARTENSTRASSE"

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 23.03.2000 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 Investitionsförderungs- u. Wohnbaugesetz 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-Gl. Nr. 791-5; GVBl. 1998 S. 647)
5. Kommunalverfassung des 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, Baugestalten § 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - 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 freizuhaltend 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. Planungsrechtliche 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. 5 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsgelände und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände sind gemäß § 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 0,8.
 - 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 zulässige Gebäudehöhe 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. Gebäudehöhe 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 eingeschossige 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 Flurstücksgrenze festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

- 1.3 Von der Bebauung freizuhaltende 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 die 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. PLANVER zu diesem Bebauungsplan ausgewiesenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R'w sind für die Planungen des Bauherren heranzuziehen.

- Schlafräume 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 § 78 LNatG M-V nach der fortgeltenden Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 geschützte Bäume, einschließlich alter Obstbäume.

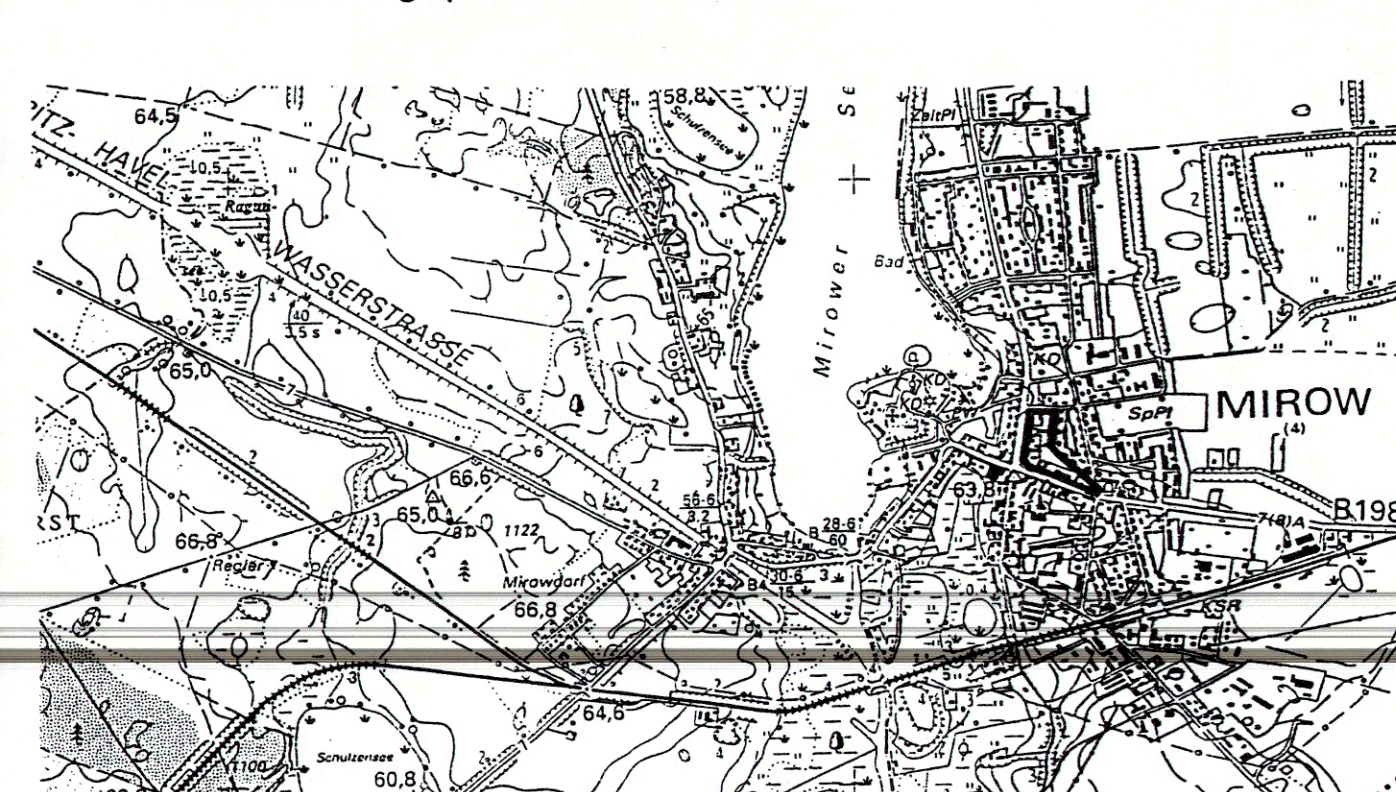
Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
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 02.03.1997 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 23.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung beschlossen.
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 am 23.03.2000 die Zeit vom 23.03.2000 bis zum 04.04.2000 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.2000 bekanntgemacht worden.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regelsprüche können nicht obgeteilt werden.
Neustrelitz, den 01.02.2001 Der Katasteramts
8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.02.2001 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 04.02.2001 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 04.02.2001 gebilligt.
Mirow, den 30.03.2000 Der Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Mirow, den 04.02.2001 Der Bürgermeister
11. Die Erstellung 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 04.02.2001 in der Mirower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24 f. BauGB) und weiter auf Fallfrist und Ersuchen von Entscheidungsgründen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.02.2001 in Kraft getreten.
Mirow, den 04.02.2001 Der Bürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

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

Übersichtslageplan M 1:10000



Stadt Mirow
Bebauungsplan Nr. 16/97
"Gartenstraße"
Gemarkung Mirow

Stadt Mirow
BIG STÄDTBAU GmbH Mecklenburg-Vorpommern
Regionalbüro Neustrelitz
-Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Mirow

Städtebauliche Planung:
BSF freie Architekten und Ingenieure
braun schmidt reinke elrich wiede
Schwedestr. 14, 17033 Neubrandenburg