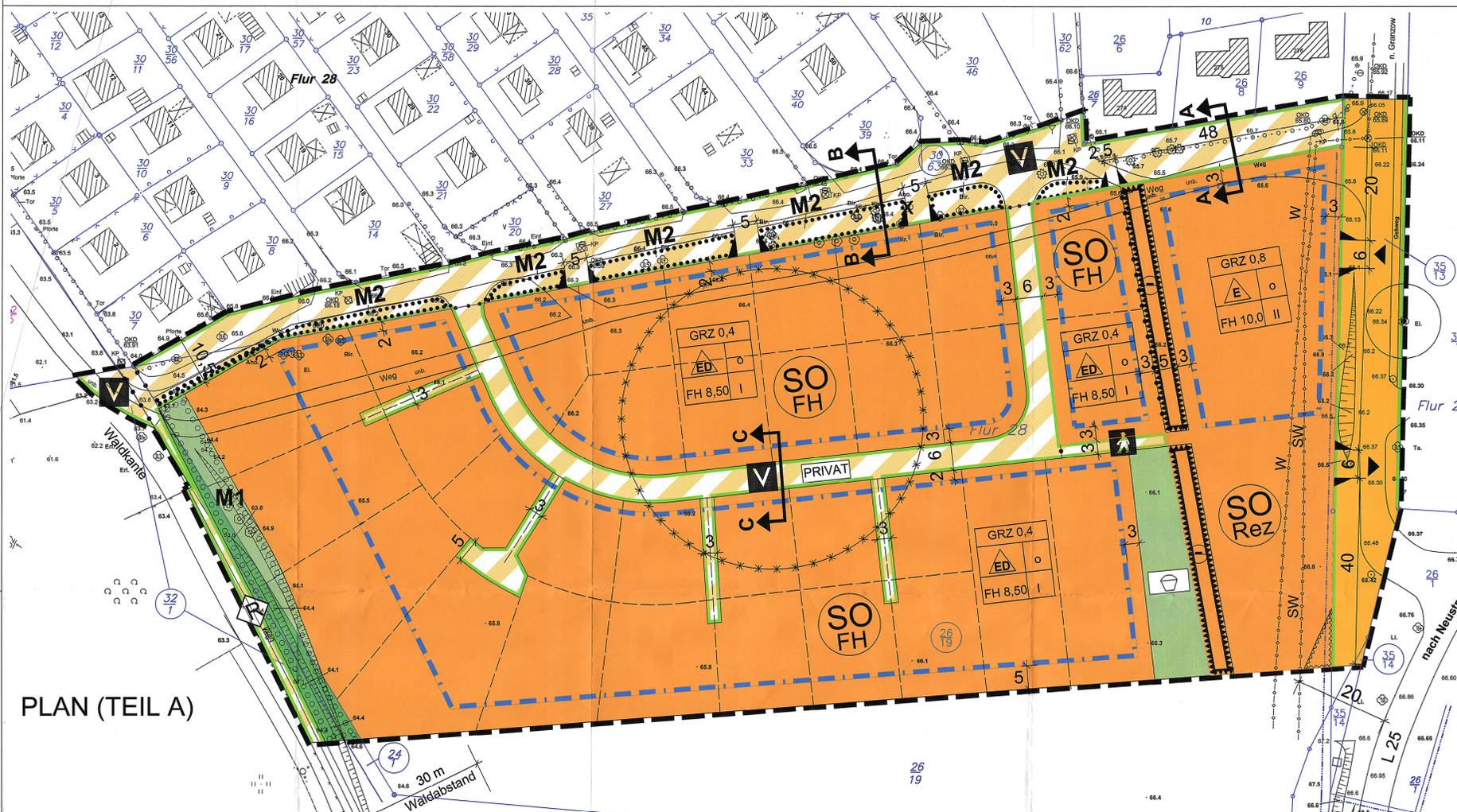
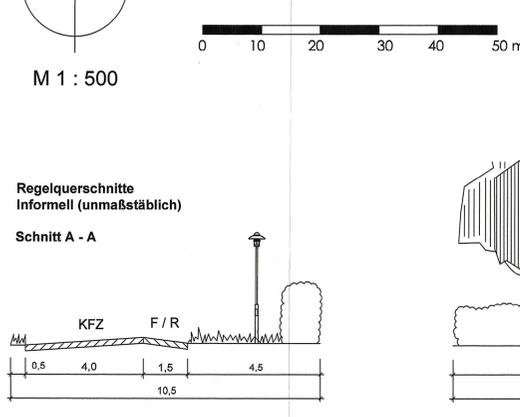
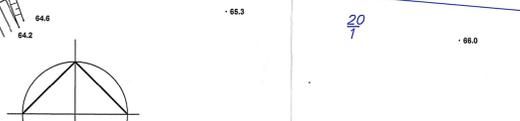
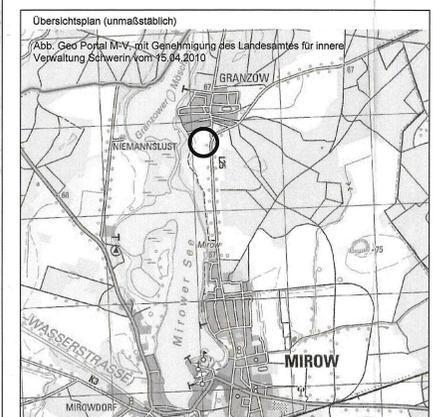


Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 13 / 93 "Ferienpark Granzow"



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenmessung des Vermessungsbüro Walther
Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz, Tel. 03981/204533, Fax: 03981/204534
vom 28.01.2015
Lagebezug: Gauß-Krüger
Höhenbezug: HN mit Übernahme der Katasterwerke für die Wochenendhausansiedlung des
Vermessungsbüro Börner, Rabel/Mir.



externe Ausgleichsmaßnahme
ca. 9.975 m²

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13/93 "Ferienpark Granzow" der Stadt Mirow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet wird begrenzt
im Norden - durch die Kleingartenanlage,
im Osten - durch die Dorfstraße,
im Süden - durch Wiesen,
im Westen - durch den Radweg

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung
SO FH Sondergebiet Ferienhäuser § 10 Abs. 4 BauNVO
SO Rez Sondergebiet Rezeption § 11 Abs. 2 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl § 16 ff BauNVO
FH 10,00 m maximale Firsthöhe § 18 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen
o offene Bauweise § 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Private Widmung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Fußgängerbereich Privat § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Zufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
1.5 Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 6 BauGB
Hauptversorgungsleitung unterirdisch § 9 Abs. 6 BauGB
W - Wasserversorgung SW - Schmutzwasserleitung § 9 Abs. 6 BauGB
1.6 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Spielfeld § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.7 Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
1.9 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
Bodendenkmal § 9 Abs. 7 BauGB
2. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB
Von Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzen § 1 Abs. 4 BauNVO
3. Darstellung ohne Normcharakter § 9 Abs. 6 BauGB
durch die Planung betroffene Flurstückstücke mit Flurstücksnummer § 9 Abs. 6 BauGB
Eingemessener Baum mit Stammdurchmesser und Baumart § 9 Abs. 6 BauGB
Baum zur Fällung vorgesehen § 9 Abs. 6 BauGB
geplante Grundstücksgrenzen (informell) § 9 Abs. 6 BauGB
M1 Bezeichnung der Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahme § 9 Abs. 6 BauGB
Nutzungsschablone § 9 Abs. 6 BauGB
- | | |
|---------|--------------------------------------|
| GRZ 0,4 | maximale Grundflächenzahl |
| ED | Haustyp |
| FH 10,0 | Bauweise |
| | max. Firsthöhe |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
1.1.1 Sondergebiet Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO
In dem Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Rezeption gem. § 11 BauNVO
In dem sonstigen Sondergebiet Rezeption sind zulässig:
- alle zur Verwaltung des Ferienparks notwendigen Einrichtungen
- Büroräume
- Soziale Einrichtungen
- Läden und Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung des Ferienparks dienen
- technische- und Nebenanlagen
- 1 Vertikalanlage mit maximal 40 m²
- max. 80 Stellplätze
Der schalltechnische Schutzanspruch ist dem eines Mischgebietes gleichzusetzen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die max. Firsthöhe bezieht sich auf die mittig vor dem Grundstück gelegene Straßenoberkante.
1.3 Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Es wird eine Mindestgröße von 400 m² je Baugrundstück festgesetzt.
1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der mittig vor dem Grundstück gelegenen Straßenoberkante liegen.
1.5 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)
- Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit M1 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen 2 x verpflanzt, 25 bis 100 cm hoch z.B. Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dünrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Strauchhassel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Überhältern 2 x verpflanzt, 100 bis 250 cm hoch wie Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus domestica), Walnus (Juglans regia) dreireihig als Hecke spätestens in der Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind vor Beginn der Baumaßnahmen 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m² groß im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzulegen und zu erhalten.
- Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzt ohne Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Straucharten z.B. der Arten Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dünrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Strauchhassel (Corylus avellana), Weißdorn vorzunehmen
1.6 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Auf der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen zu ergänzen. Auf der Fläche sind vor Beginn der Baumaßnahmen 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m² groß im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzulegen und zu erhalten.
1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 einzubauen.
2. Hinweise
- Für geplante Fällungen gesetzlich geschützter Einzelbäume ist an die zuständige Untere Naturschutzbehörde ein Antrag zu stellen. Fünf gesetzlich geschützte Bäume mit einem Stammumfang von bis 40 cm Durchmesser sind nicht zur Erhaltung festgesetzt. Bei Beseitigung sind 5 St neue Bäume der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen.
- Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. Sept. Gehölze zu fällen.
- Für den überschüssigen Kompensationsbedarf ist vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze auf der Ackerfläche ein strukturierter Trockenlebensraum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche jeglicher Nutzung zu entziehen und für Naturschutzzwecke zu sichern. Es sind auf ca. 10% der Fläche und hauptsächlich an den Rändern Initialpflanzungen mit einheimischen trockenverträglichen Gehölzen z.B. Gingster, Heckenrosen und Schlehe vorzunehmen. Diese Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten aber deren Ausbreitung auf 30 % der gesamten Maßnahmenfläche einzuschränken. Das sich entwickelnde Trockengrünland ist die ersten drei Jahre zweimal jährlich im Mai und August und danach einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Anlage eines naturnahen Feuerlöschteiches kann zugelassen werden. Auf der Fläche sind 10 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m² groß anzulegen und zu erhalten. Zwischen den vorgesehenen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignete Verbindungen in Form kleinerer trockener sandiger Pfadchen zu schaffen.
- Die Kosten und die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer/Erschließungsträger und der Stadt Mirow in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.
- Im Bereich des zeichnerisch dargestellten Bodendenkmals muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- 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 der 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.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen dertartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des angepassten Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im *klein seen lot seen* am 28.10.2010 erfolgt.
Mirow, den 15.03.2016
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
Mirow, den 15.03.2016
Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 24.01.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Mirow, den 15.03.2016
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mirow, den 15.03.2016
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.02.2012 bis 21.03.2012 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 21.03.2012 im *klein seen lot seen* ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mirow, den 15.03.2016
Der Bürgermeister

6. Der katastrmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 03.03.2016
ob. Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.09.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.01.2013 mitgeteilt worden.
Mirow, den 15.03.2016
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.2012 in öffentlicher Sitzung von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.
Mirow, den 13.02.13
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.
Mirow, den 13.02.13
Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, 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 21.03.2012 im *klein seen lot seen* ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschritten, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der bewirkt Bekanntmachung in Kraft getreten.
Mirow, den 21.02.2012
Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 13 / 93 "Ferienpark Granzow"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 02 / 2015
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66