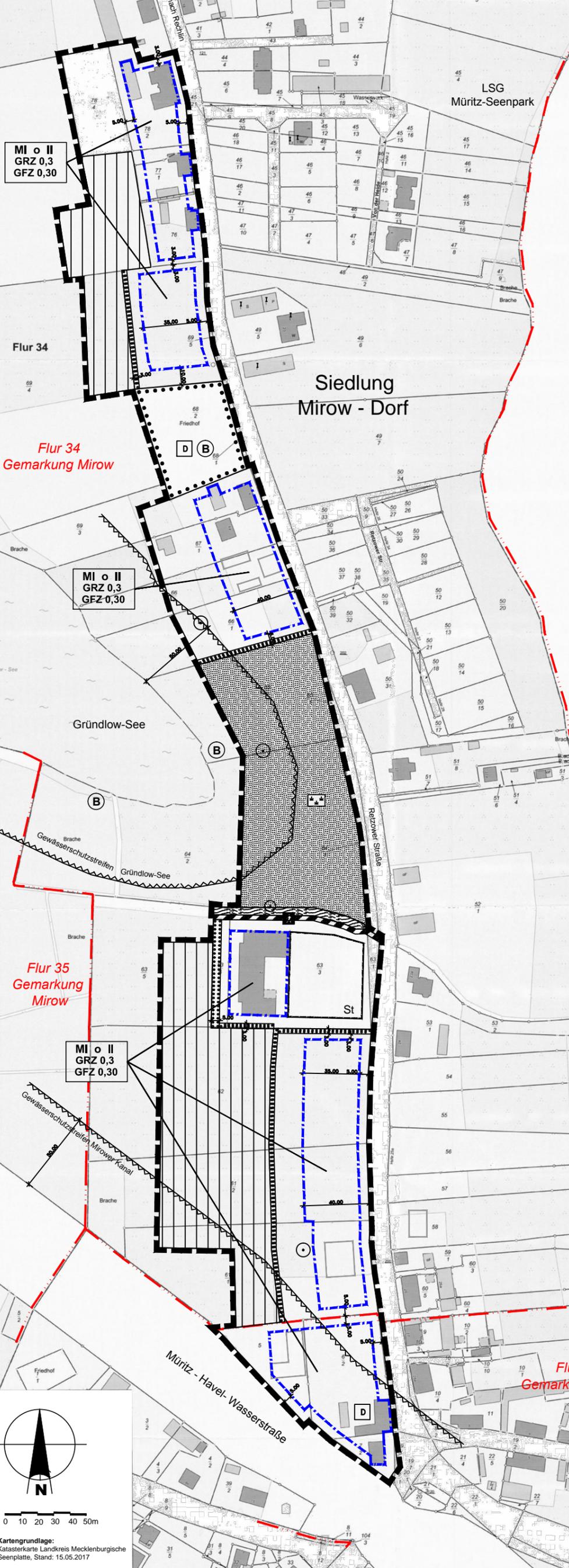
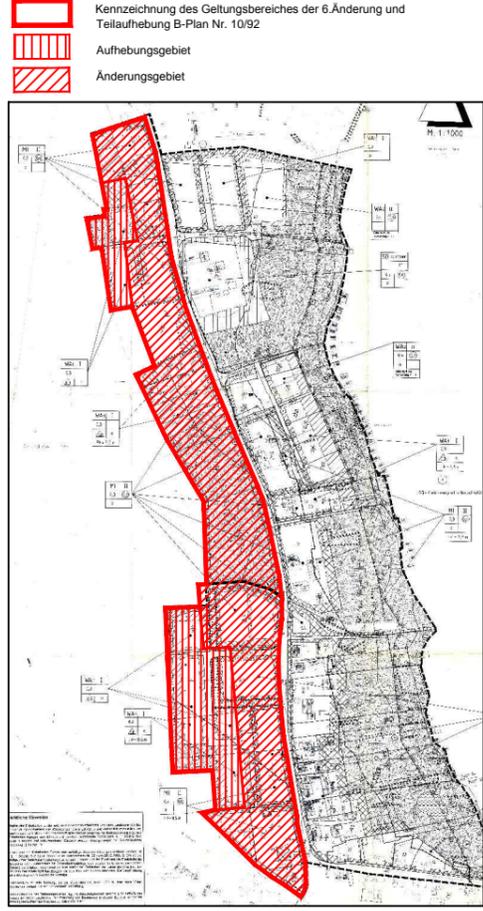


6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 / 92 "Retzower Straße"



Übersichtsplan - Auszug Planzeichnung (Teil A) bestandskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr.10/92 "Retzower Straße"



STADT MIROW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom folgende Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzung

MI	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GFZ 0,3	Geschossflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Grünflächen/ Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

☐	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB
☐	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
☐	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
☐	zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
☐	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
☐	anzupflanzender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
☐	sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
☐	Verkehrsfähige besondere Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
☐	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
☐	Wasserfläche (Graben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
☐	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
☐	ST - Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
☐	Befahrung in Meter	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

☐	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten sind (hier: 50m Gewässerschutzstreifen)	§ 29 NatSchAG M-V
☐	Baudenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
☐	gesetzlich geschütztes Biotop	§ 9 Abs. 6 BauGB

III. Darstellung ohne Normcharakter

☐	Gebäudebestand	Gebäudebestand
☐	Kataster	ergänzt
☐	Fluggrenze	Flurstücksgrenze
☐	Aufhebungsgebiet (Gebiet nach § 35 BauGB, Außenbereich)	Flurstücksgrenze

In den Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung mit geringfügigen Korrekturen bzw. Ergänzungen übernommen. Mit der vorliegenden Satzung werden folgende "Textliche Festsetzungen" erlassen:

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Gemäß § 6 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet MI festgesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Arten von Nutzungen im MI nicht zulässig sind:
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden.
- 1.3 Im Plangebiet darf die Sockelhöhe das Maß von 0,50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 2.0 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.1 Bei einer Bebauung der Flurstücke 61/2, 62, 66/1 und 69/4 (Flur 34, Gemarkung Mirow) ist die verkehrliche Erschließung jeweils nur über eine Anbindung an die B 198 vorzunehmen. Bei einer Grundstücksteilung ist die Zufahrt zu den Grundstücken über eine gemeinsame Anbindung an die B 198 herzustellen.
- 3.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB), Pflanzbindungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 3.1 Die im mit einem Planzettel gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Für die Feldgehölzhecken als Begrenzung der Baugruben sind nur heimische Pflanzen zu verwenden: Roterle, Feldhorn, Hainbuche, Kornelrösche, roter Hartriegel, Haselnuß, Weidenröschen, Pfaffenröschen, gemeine Heckenkirsche, Wildapfel, Schlehe, Wildrose, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundrose, Hechtrose, Salweide, Küblerweide, schwarzer Holunder, gemeine Eberesche, Flieder. Die Hecken sind auf dem 3 m breiten Planzettelstreifen 1-reihig, auf dem 5 m breiten Streifen 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt max. 1 m. Im Mischgebiet MI ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Mindestumfang in 1 m Höhe 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei einer überbaubaren Fläche > 700 m² ist je weitere überbaubare Fläche ein zusätzlicher Laubbaum (16/18) zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Empfohlene Arten: Feldahorn, Sanddorn, hainbüschige, Rotbuche, Walnuß, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume. Nichtheimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 3.2 Auf den nördlich an den Graben angrenzenden Flächen ist entlang des Grabens eine Baumreihe aus 10 Kopweiden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.3 Die Stellplätze auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind als Rasenpflaster auszubilden und pro 200m² Grundfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Wertestärke 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten: Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Winterlinde.
- 3.4 Der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Ein Auslichten der Strauchschicht (schwarzer Holunder) auf dem ehemaligen Friedhof bis zu 50% ist zulässig. Die Waldbodenflora ist durch Pflegemaßnahmen (Brennmeschen und Initialpflanzungen heimische Farnen zu entwickeln).
- 3.5 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.
- 3.6 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen ist außerhalb der Vogeltrutzzeit, die vom 15. März bis 15. Juli definiert wird, durchzuführen.
- 4.0 Vorkerkern zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen einwirkender Verkehrsglärmes 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.

- HINWEISE**
1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuFV G des Flugplatzes Lärz.
3. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Für die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume gilt, dass gem. § 18 (NatSchAG) M-V alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Sollten bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich werden, ist vor Abbruch ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.
- Der Kompensationsumfang ist nach dem Bauschutzkompensationserlass vom 15.10.2017 zu ermitteln.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.04.2017.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im ortsblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Mirow, den Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die die Begründung wurde gebilligt.
- Mirow, den Bürgermeister
- 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den Leiter Kataster- u. Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Mirow, den Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Kleinanzeigen" Nr. am ortsblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Mirow, den Bürgermeister

Projekt: STADT MIROW
6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92-Retzower Straße

Auftraggeber: Stadt Mirow über Amt Mecklenburgische Kleenseenplatte
R. Breitscheidstraße 24,
17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über die 6. Änderung u. Teilaufhebung B-Plan
N:2016B083DWG/Entwurf Variante-grau.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Str. 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase: Entwurf
Datum: Februar 2018
Maßstab: 1:1.000

Planzeichnung Teil A

Kartengrundlage:
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte, Stand: 15.05.2017