

6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 / 92

"Retzower Straße" (B-Plan nach § 13a BauGB)

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 i.V.m § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom 11.12.2018 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. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,3 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

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

öffentliche Grünflächen

Wiese

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzender Baum

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Wasserfläche (Gewässer II Ordnung L 041, offener Graben)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (St-Stellplätze)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

F1- zugunsten WZV Streitz / F2- zugunsten E.D.S. Netz GmbH

Bemaßung in Meter

II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (50m Gewässerschutzstreifen/ 5m Gewässerandstreifen)

Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe BLAU)

Bodendenkmal

gesetzlich geschütztes Biotop

III. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand lt. Kataster

Flurgrenze

Aufhebungsgebiet (Gebiet nach § 35 BauGB, Außenbereich)

Gebäudebestand ergänzt (aus Luftbild)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

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 BauGB i.V.m. 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 Vergnügungststätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungststätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche der in § 9 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden.

1.3 Im Plangebiet darf die Sockelhöhe des Maßes 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 Grundstücks-teilung sind die Zufahrten so anzuordnen, dass diese jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen.

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Die im mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Für die Feldgehölzhecken als Begrenzung der Baugebiete sind nur heimische Pflanzen zu verwenden: Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, roter Hainbuche, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeine Heckenkirsche, Wildapfel, Schlehe, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundrose, Hechtrose, Salweide, Kübelweide, schwarzer Holunder, gemeine Eberesche, Flieder. Die Hecken sind auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig, auf dem 5 m breiten Streifen 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt max. 1 m.

3.2 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 cm) zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Empfohlene Arten: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Weibere, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume. Nichtheimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3.3 Auf den nördlich an den Graben angrenzenden Flächen ist entlang des Grabens eine Baumreihe aus 10 Kopfreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die Stellplätze auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind als Rasenpflaster auszubilden und pro 200m² Grundfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Mindestumfang 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten: Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Winterlinde.

3.5 Der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Ein Auslichten der Strauchschicht (schwarzer Holunder) auf dem ehemaligen Friedhof bis zu 50% ist zulässig. Die Walddontenlinie ist durch Pflegemaßnahmen (Brennnesseltrieb und Initialpflanzungen heimische Farnen) zu entwickeln.

3.6 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

3.7 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen ist außerhalb der Vogeltrutzzeit, die vom 15. März bis 15. Juli definiert wird, durchzuführen.

4.0 Vorkahrungen 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 wegen einwirkender Verkehrsergänzende Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Außenhörsälen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen.

HINWEISE

1. Im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10/92 sind Bodendenkmale bekannt. Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG-M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG-M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 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.

2. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG 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 (NatSchG) 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 Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Kompensationsumfang ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2017 zu ermitteln.

4. Die genaue Lage und Ausdehnung von Zufahrten (Anbindungen an die B 198) sind mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

STADT MIROW

6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92-Retzower Straße

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Stadt Mirow über Amt Mecklenburgische Kleinenplatte

R - Breitscheidstraße 24, 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über die 6. Änderung u. Teilaufhebung B-Plan

N:\2016\B083\DWG\Satzungsbeschluss.dwg

Beauftragter: Dipl.-Ing. R. Nietfeld

M.Sc. F. Mitbrandt

A & S GmbH Neubrandenburg

architekten · stadplaner · ingenieure

August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg

Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzung

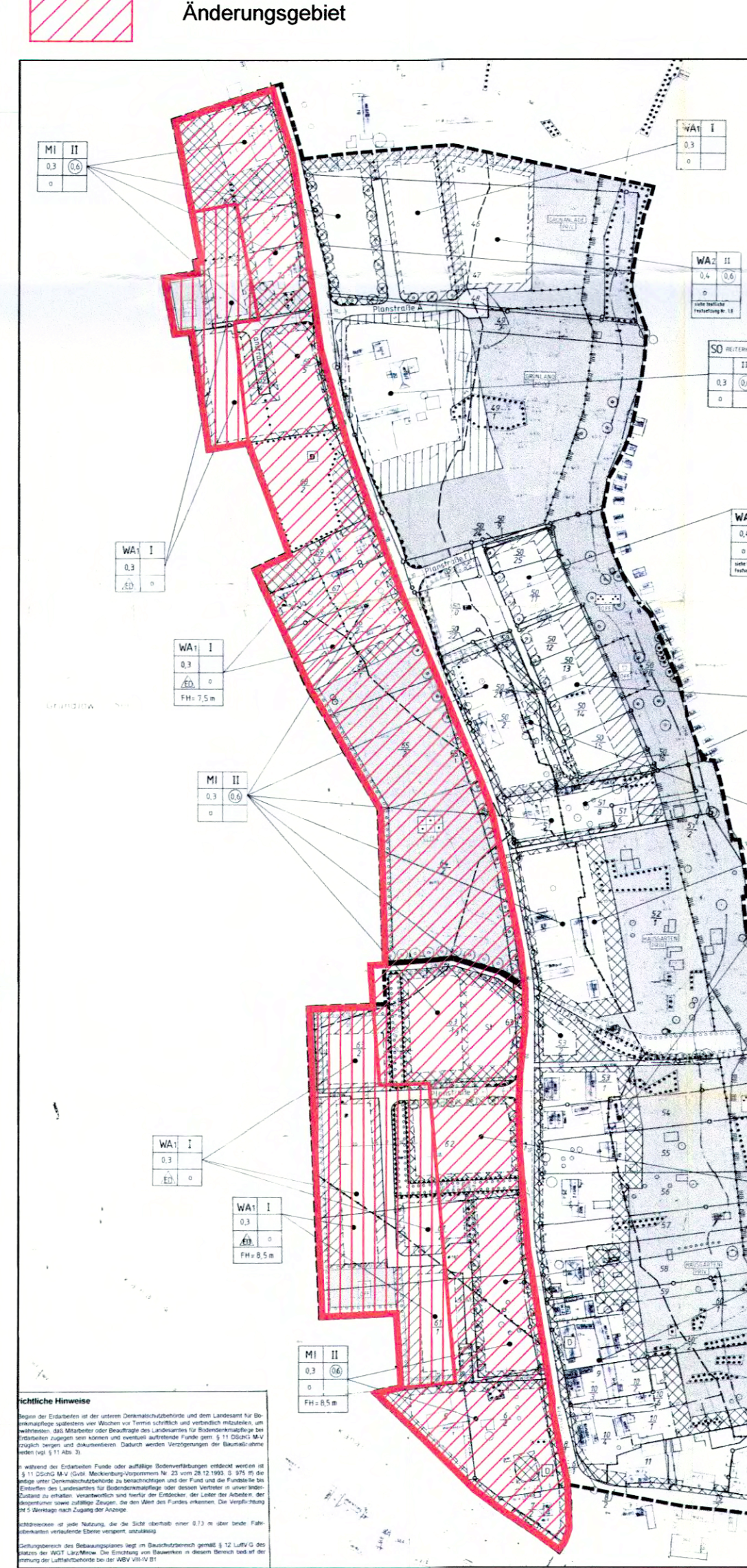
Datum: 11.12.2018

Maßstab: 1:1.000

Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92

Aufhebungsgebiet

Änderungsgebiet



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.04.2017.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am 29.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung (Entwurf vom Februar 2018) 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 30.06.2018 im "Kleinenlosten" Nr. 06/2018 ortsbekannt 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 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Unterlagen zum Entwurf waren außerdem im Internet auf folgender Webseite: www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de zu finden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden 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 07.07.2019 Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 11.12.2018 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 11.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Mirow, den 07.07.2019 Bürgermeister

5. 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 abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den 30.07.2019 Leiter Kataster- u. Vermessungsamt

6. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Mirow, den 07.07.2019 Bürgermeister

7. 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 "Kleinenlosten" Nr. ... am ... ortsbekannt 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 25.02.2019 in Kraft getreten.

Mirow, den 25.02.2019 Bürgermeister

MI o II
GRZ 0,3
GFZ 0,30

Flur 34

Flur 34
Gemarkung Mirow

MI o II
GRZ 0,3
GFZ 0,30

Gründow-See

Flur 35
Gemarkung Mirow

MI o II
GRZ 0,3
GFZ 0,30

0 10 20 30 40 50m

Kartengrundlage:
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte, Stand: 15.05.2017

Planzeichnung Teil A