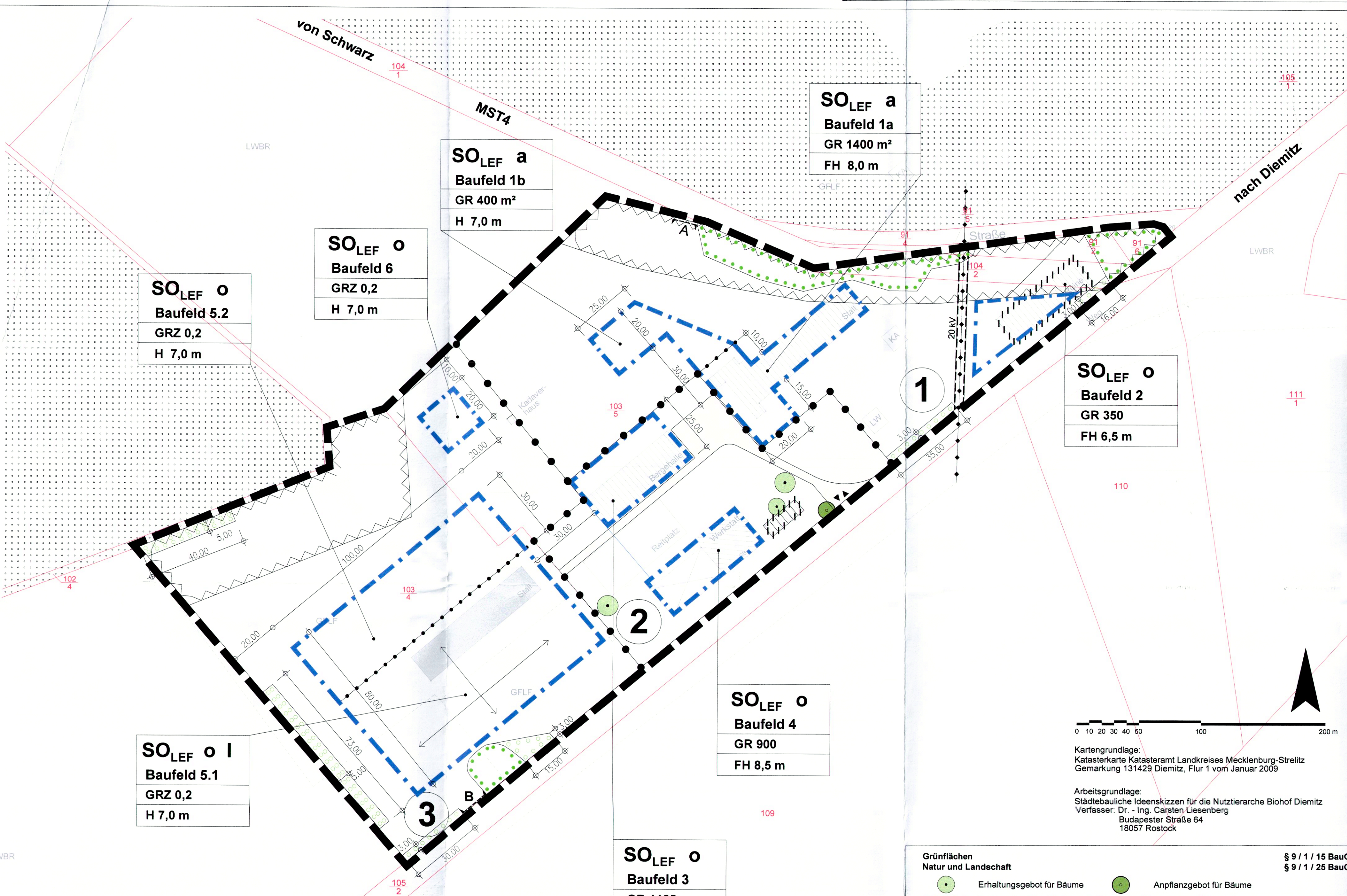
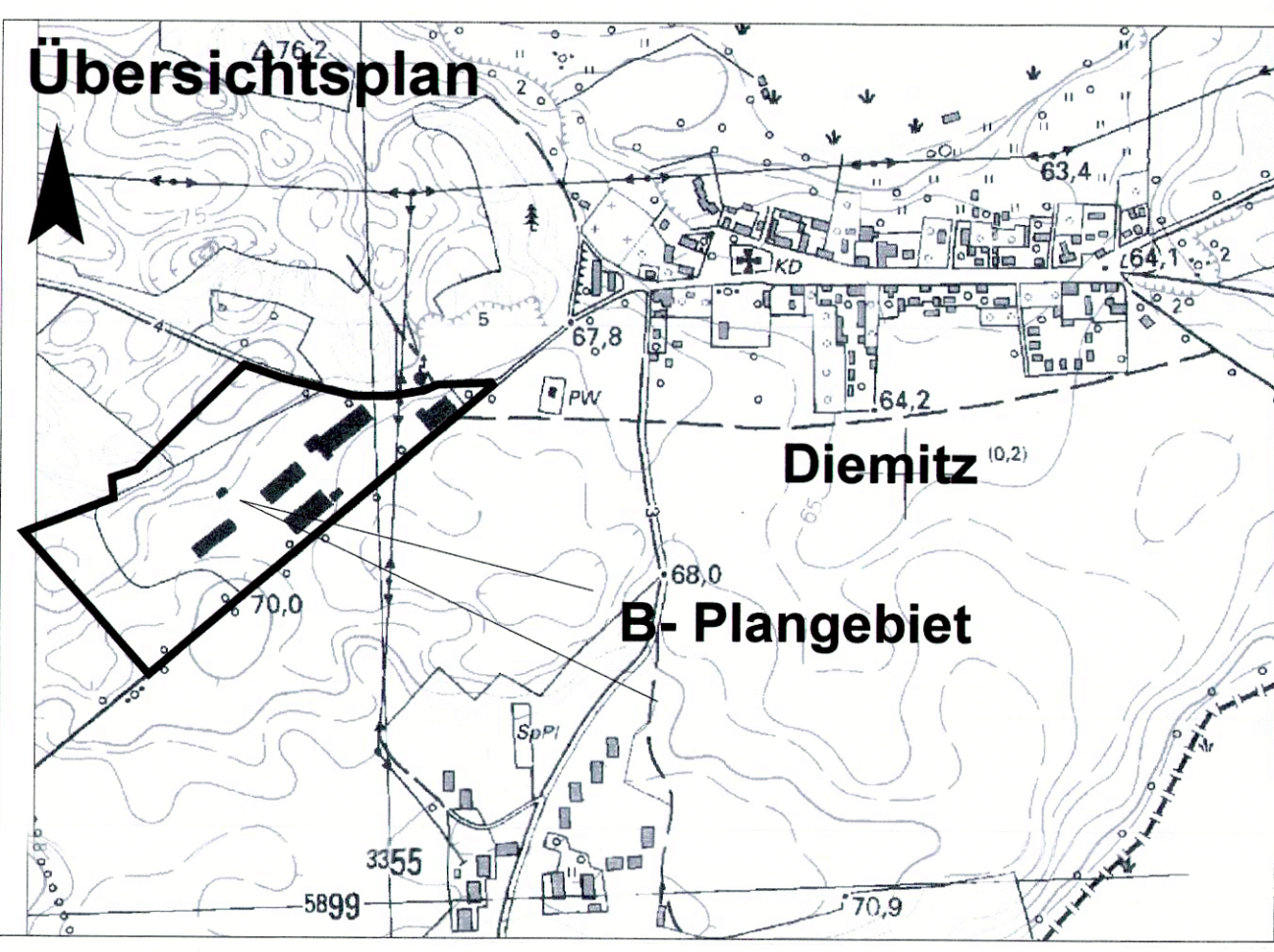


STADT MIROW Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 01/2009
"Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz"



Planzeichnung (Teil A)
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage städtebaulicher Ideenskizzen für die Nutzflächen Biohof Diemitz, Verfasser: Dr.-Ing. C. Liesenberg, Architekt für Stadtplanung, Rostock durchgeführt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO_{LEF} Sondergebiet "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz" (in 3 Teilgebiete unterteilt)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl

GR 100m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

H 8,00m Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (FH - Firstlinie) Bezugspunkt: OK Erschließungsweg vor Mitte Haus des dem Objekt vorgelagerten Erschließungsabschnittes

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

a offene Bauweise

o abweichende Bauweise (Gebäudelängen > 50 m zulässig)

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen (Mischverkehr)

Ein- / Ausfahrt (Hauptzufahrt)

A Einfahrtbereich (Nebenzufahrt)

B - nur für landwirtschaftlichen Verkehr

- nur für Nutzer der Anlagen und Einrichtungen im Teilgebiet 3

Rechtsgrundlagen

§ 9 / 1 / 1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 16 / 2 / 1 BauNVO

§ 16 / 2 / 1 BauNVO

§ 16 / 2 / 3 BauNVO

§ 16 / 2 / 4 BauNVO

§ 9 / 1 / 2 BauGB

§ 23 / 3 BauNVO

§ 22 / 2 BauNVO

§ 22 / 4 BauNVO

§ 9 / 1 / 11 BauGB

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und des § 86 Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mirow vom 25.11.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 01/2009 "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ dient der Unterbringung der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Erholungs- und Freizeitzwecke. In den Teilgebieten 1-3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Teilgebiet 1:**
Zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Nutztieren (z. B. Schweine, Schafe, Pferde u. a. sowie Weide- und Ausläufflächen)
 - Einrichtungen zum Erleben von in Gehegen naturnah gehaltenen Nutztieren (z. B. Tierbegegnungsgehege)
 - alle im Zusammenhang mit der Tierhaltung stehenden Nebenanlagen
 - Büro- und Lagerräume / Unterstellräume
 - Räume für die Ab-Hof-Vermarktung (z. B. Zerlege- und Kühlräume, Hofläden, Sanitärräume)
 - Schank- und Speisewirtschaften (Kioskbetrieb, Imbiss)
 - Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserabfuhr (z. B. Pflanzenkläranlagen)
 - Wohnung für den Betriebsinhaber
 - 1-2 Ferienwohnungen

- Teilgebiet 2:**
Zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung durch Erleben von naturnah gehaltenen Nutztieren (z. B. Reithalle, Tierbegegnungsgehege u. a.)
 - Büro- und Lagerräume, Werkstatt
 - Ausstellungsräume und Räume für kleingewerbliche Nutzungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften (Hofladenimbiss, Hofcafé)
 - Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserabfuhr (z. B. Pflanzenkläranlagen)

- Teilgebiet 3:**
Zulässig sind:
- Ferienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser / Hausgruppe, Ferienwohnungen / Ferienunterkünfte sowie Saisonferienunterkünfte
 - Anlagen für das sporadische Aufstellen von Zelten (z. B. für Reiter / Reitergruppen einschließlich der Pferdeanhänger)
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
 - Stellplätze und Carportanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - Verwaltungs- und Büroräume
 - Wohnungen und Unterkünfte für Mitarbeiter und Angestellte

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird bestimmt, dass die festgesetzten Nutzungen in den Teilgebieten 1-3 nur insoweit zulässig sind, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen
§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103 ist ein 5 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die lichte Pflanzung ist als Krautzone und Krautsaum sollen sich unregelmäßig verzweigen.

- Für die Krautzone sind folgende Gehölze zu verwenden:
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
- Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3m²
Pflanzqualität: leichte Sträucher

Der Krautsaum ist durch gelenkte Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1m aufweisen.

2.2 Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sind locker mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die lichte Pflanzung ist als Krautzone und Krautsaum sollen sich unregelmäßig verzweigen. Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 4 m²
Straucharten: wie Festsetzung 2.1

Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe > 175/200):

Malus sylvestris	Holzappel
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere

2.3 Innerhalb des Plangebietes sind 9 Laubbäume zu pflanzen.

Baumarten:

Obstbäume wie	Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, bei Obstbäumen 12-14 cm

2.4 Die Pflanzgebote sind vom Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung der Beherbergungseinrichtungen folgenden Pflanzperiode auszuführen.
2.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
2.6 Die Durchführung des Ausgleichs i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB.

HINWEISE

1.0 Der Vorhabenträger hat gemäß § 135a Abs. 1 BauGB für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen:
Am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4, Flur 1, Gemarkung Diemitz ist auf einer Gesamtfläche von 30m ein 5m breiter naturnaher Waldrand in Teilschnitten von jeweils 10m Länge nach den Kriterien der Festsetzung 2.1 zu entwickeln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 86 LBAuO M-V

1.0 **Fassaden Hauptgebäude**
Zulässig sind Beton- / Putzfassaden und Fassaden in Holz sowie Mischformen aus diesen.
Zulässig sind nur Fassaden in grauen, naturbelassenen oder erdfarbenen Tönen.

2.0 **Dächer Hauptgebäude**
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 15° - 45° in harter Dacheindeckung. Untergeordnete Teile können mit Flachdächern (auch als Grasdach) ausgebildet werden.
Zulässig sind nur Dacheindeckungen in rot / rotbraunen Tönen.

3.0 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Sie sind an Gebäuden nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,8m bei Schriftzügen gestattet und als Firmenemblem bis zu 1,20m Höhe und Breite zulässig.
Werbeanlagen sind wie bewegliche Anlagen werden nicht zugelassen.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT
§ 84 LBAuO M-V

1. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer
- die Außenwände nicht gemäß 1.0 und die Dächer nicht wie in 2.0 vorgegeben gestaltet
- Werbeanlagen nicht gemäß 3.0 errichtet.
2. Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.01.2009.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 10.03.2009. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2009.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat am 26.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.06.2009 bis zum 28.07.2009 ortsüblich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mirow, 16.1.15
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung im Bereich an der MST geändert worden. Der überarbeitete Entwurf vom 02.03.2010 hat erneut öffentlich ausliegen; die betroffenen Behörden wurden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 27.04.2010 hat die Stadtvertretung die zum Entwurf vom 02.03.2010 eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mirow, 16.1.15
Bürgermeister

6. Am 21.06.2011 hat die Stadtvertretung Mirow eine weitere Änderung des Entwurfs im Teilgebiet 1 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der überarbeitete Entwurf vom April 2011 (3. Entwurf) hat erneut öffentlich ausliegen; die betroffenen Behörden wurden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Mirow, 16.1.15
Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2014 abschließend geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mirow, 16.1.15
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.11.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.11.2014 gebilligt.

Mirow, 16.1.15
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 1.1.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, 16.1.15
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Mirow, 16.1.15
Bürgermeister

11. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan 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, erfolgte am 14.02.15 durch Veröffentlichung im "Kleinenoten".

Die Satzung ist am Ablauf des 14.02.15 in Kraft getreten.

Mirow, 16.02.15
Bürgermeister

Projekt: STADT MIROW Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.01/2009
"Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz"

Auftraggeber: Biohof Diemitz im Einvernehmen mit der Stadt Mirow über das Amt Mecklenburgische Seenplatte
Rodolf-Breitscheid-Straße 24 / 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2009

2008B132Abschluss Verfahren 2014Bebauungsplan 2014.dwg
Dipl.-Ing. R. Nietzold
Dipl.-Ing. U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplanner ingenieure
August-Milarch-Str. 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 25.11.2014
Maßstab: 1:1000