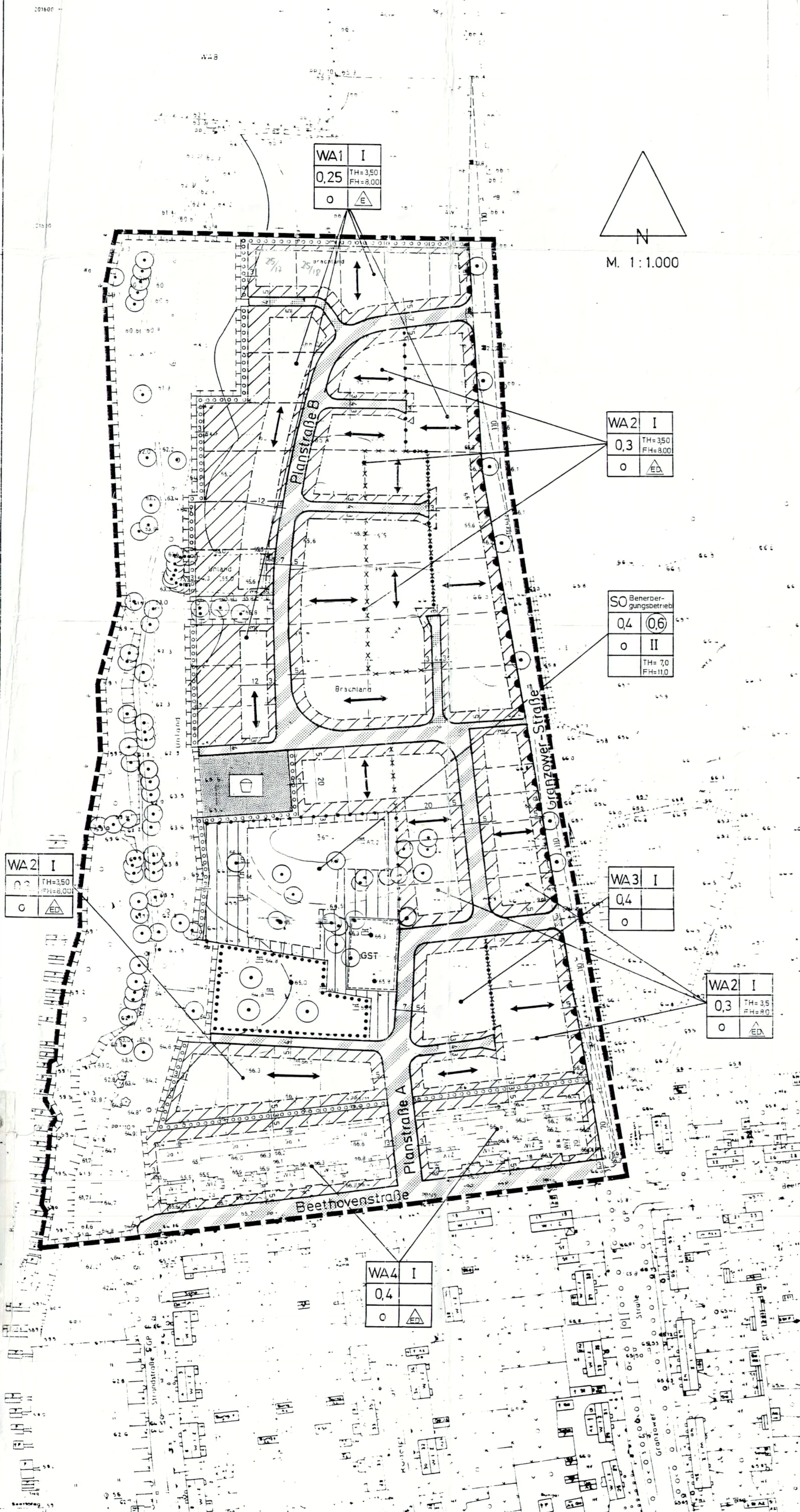


Teil A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Allgemeines Wohngebiet
- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Benebergsbetrieb" (s. textl. Festsetzung Nr. 4)
- überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich
- z. B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. 0,3 Grundflächenzahl
- z. B. 0,6 Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- z. B. TH 3,50 Traufhöhe, als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- z. B. FH 8,00 Firsthöhe, als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Stellung baulicher Anlagen längere Mittelfläche des Hauptbaukörpers - Hauptfirstrichtung (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen, z.B. Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßengrenzlinie
- Siedeldreieck (siehe nachrichtl. Hinweis Nr. 3)
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- GST Gemeinschaftsteilplätze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)
- zu erhaltender Einzelbaum (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)
- Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Kinderspielfeld
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- zukünftige Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Bauplanungsrechts in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 1253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Kapitel XIV Abschnitt 11 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 31. September 1990 (BGBI. I S. 885, 1121), hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow diesen Bebauungsplan Nr. 01/91 "Wohngebiet Granzower Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, als Satzung beschlossen.

Mirow, den 23. Jan. 1993



VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung Mirow hat in seiner Sitzung am 28.11.91, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 "Wohngebiet Granzower Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 111 BauNVO vom 20.02.92, ortsüblich bekanntgemacht.

Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 146 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. a. § 1 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die früherezeitige Bürgervereinskommission ist gemäß § 1 Satz 1 BauNVO vom 20.02.92 durchgeföhrt worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die von der Planung erhaltene Trägerfragestellung ist gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vom 20.02.92 durchgeföhrt worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 20.02.92 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung festgesetzt.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.06.92 bis 23.07.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift des Bürgermeisters an 20.02.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Der Charaktergedanke besteht aus § 2 Abs. 1 BauNVO sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 Johann A. Zoner - Architekt und Planer - Auf der Gest. 55b, 2300 WAREL
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.93 in Kenntnis mitgeteilt worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Über haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.01.93 bis 23.02.93 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift festgemacht werden können, am 23.01.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.01.93 von der Stadtvertretung mit Sitzung beschlossen. Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.01.93 beschlossen.
 Mirow, den 23. Jan. 1993
 Bürgermeister

Die wesentlichen dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Auflegung der höheren Verwaltungsbehörde am 03.06.93, 23.06.93 (04) mit Nebenbestimmungen und Hinweis am 03.06.93 (04) bekanntgemacht.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch die höhere Verwaltungsbehörde der Stadtvertretung vom 03.06.93, 23.06.93 bestätigt.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeföhrt.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Werkstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.93 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 § 115 Abs. 1 BauNVO und weiter auf § 111 Abs. 1 BauNVO und Erlassung von Ersatzklagen hingewiesen worden.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Werkstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.93 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 § 115 Abs. 1 BauNVO und weiter auf § 111 Abs. 1 BauNVO und Erlassung von Ersatzklagen hingewiesen worden.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Werkstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.93 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 § 115 Abs. 1 BauNVO und weiter auf § 111 Abs. 1 BauNVO und Erlassung von Ersatzklagen hingewiesen worden.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Werkstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.93 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 § 115 Abs. 1 BauNVO und weiter auf § 111 Abs. 1 BauNVO und Erlassung von Ersatzklagen hingewiesen worden.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Werkstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.93 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 § 115 Abs. 1 BauNVO und weiter auf § 111 Abs. 1 BauNVO und Erlassung von Ersatzklagen hingewiesen worden.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Werkstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.04.93 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 § 115 Abs. 1 BauNVO und weiter auf § 111 Abs. 1 BauNVO und Erlassung von Ersatzklagen hingewiesen worden.
 Mirow, den 23.01.93
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

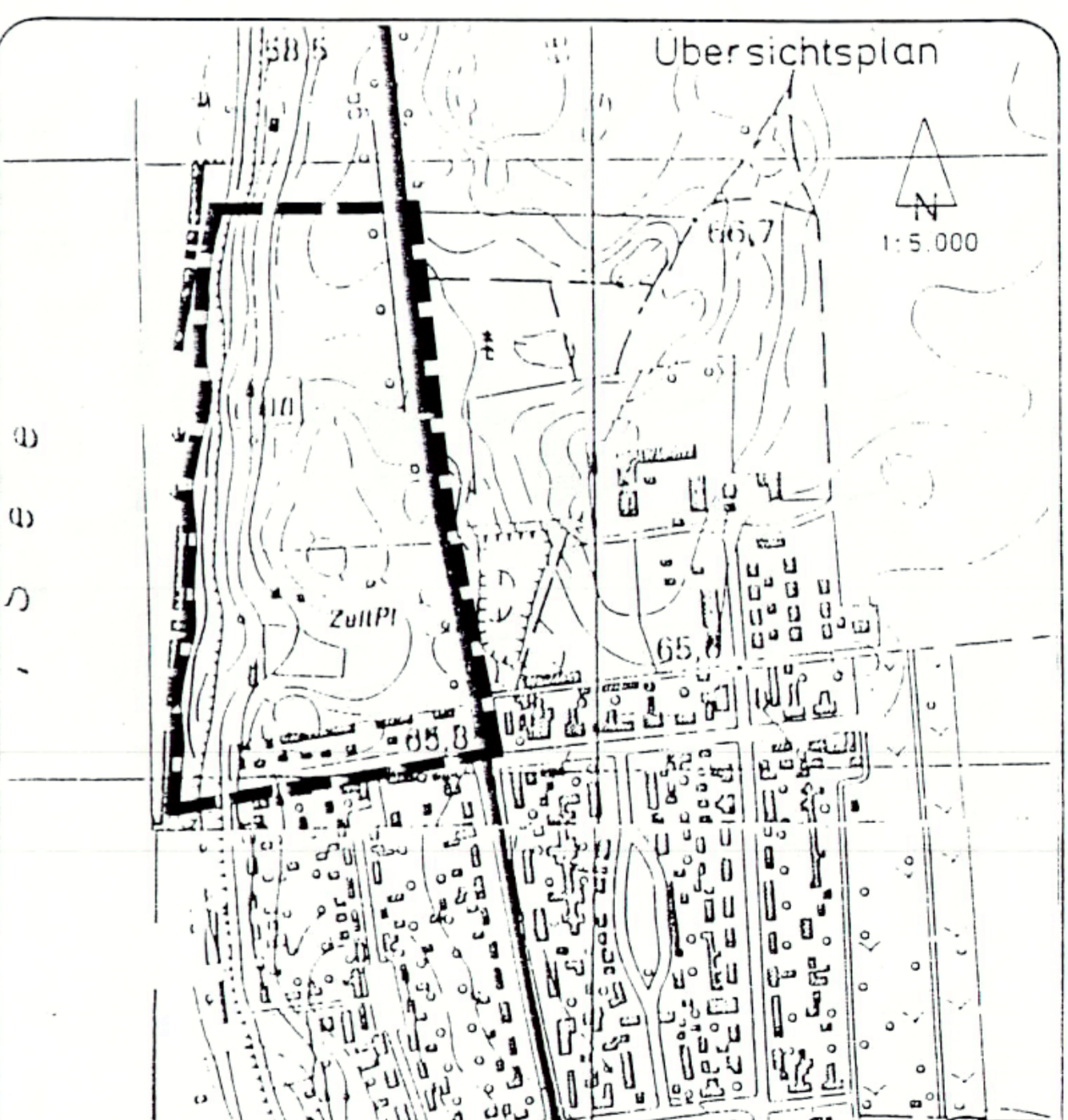
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3, WA4) sowie des Sondergebietes (SO) sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenbestimmungen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 13(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10 % überschritten werden.
3. In allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4. In Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Benebergsbetrieb" sind nur Betriebe des Gewerbebetriebs zulässig, wie z.B. Hotel und Pensionen mit den zugehörigen Personal- und Dienstleistungsleistungen, ferner Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsleiter sowie für Betriebsleiter zulässig.
5. Der Abstand für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) zum First (FH) ist die Fahrspurabstände der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße.
6. Einlang der Granzower Straße (L100 156) sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau zusetzen, die Hauptbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Geschäft- und Nebenbauten in Holzoptik auszuführen, das die der Anforderungen des Lärmschutzes II der DIN 4109 genügt.
7. In bestimmten, in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen wird die längere Mittelfläche des Hauptbaukörpers Hauptfirstrichtung durch die Richtung des entsprechenden Planzeichens festgesetzt. Dieser Festsetzung kann die sogenannte Hauptbauteile im Einvernehmen mit der Stelle eine Ausnahme von 70° zulassen.
8. Der in der Planzeichnung gemäß § 14(1)(2) BauNVO festgesetzte Baumzustand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.
9. Die mit einem Pflanzloch gemäß § 14(1)(2) BauNVO für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern entsprechend dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.
10. Die Festsetzungen des als Anlage beigefügten Grünordnungsplanes, mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Erläuterungsbericht, sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG Rechtsgrundlage § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern

1. In allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) sowie in Sondergebiet (SO) sind nur Satteldächer, Krüppeldächer oder Mansarddächer mit Dachneigung zwischen 38° - 45° bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 10° - 30° zulässig. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszuführen, ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
2. Für die Eindeckung der geneigten Dächer in allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) sowie in Sondergebiet (SO) sind nur Tonziegel oder Beton-Decksteine in roter Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 und 2011.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude in allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) sowie in Sondergebiet (SO) darf das Maß von 0,50 m über Fahrspurabstände der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
4. Gebäudefassaden sind in allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) sowie in Sondergebiet (SO) als roten oder roten/weiß gestrichelt herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 und 2011. Nebenbestimmungen, Anbauten, Carports und Teilgestaltungsmaßnahmen an den Hauptgebäuden können auch aus Holz erstellt werden.
5. In allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) sowie in Sondergebiet (SO) sind Einfriedungen nur als Leinwandheck, ggf. mit Maschendraht an der Innenseite, oder als senkrechter Lattenzaun zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geologischen und geotechnischen oder geophysikalischen Bodengutachten gemacht werden, wird darauf hingewiesen, das diese Funde neuartig sind. Es wird getreten, die Funde unverzüglich dem Denkmalbehörde oder einem beauftragten für die archäologischen Denkmalpflege zu melden. Da in diesem Bereich mit geophysikalischen Funden zu rechnen ist, sollte im Zusammenhang mit dem Straßenbau eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt werden.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Niritz-Seen-Park". Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.
3. In Sichtdreiecken ist jede Nutzung, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrspurabstände verlaufende Ebene verengt, unzulässig.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Luft Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV III-1-31.



Flurkarte siehe Heft 3/64

SATZUNG
Stadt Mirow
 Landkreis Neustrelitz

Vorgezogener Bebauungsplan Nr. 01/91
"Wohngebiet Granzower Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung