

Vermessungsbüro Seehase
 Wiesenstr. 17, 17036 Küssow, Tel./Fax 03951 701361
 Lage- und Höhenplan
 Töpfer-Streititzer-Bahnhofstr.
 Mirow Flur 15
 Auftr.-Nr. 1264/97 Blattanzahl 1 Maßstab 1:500
 gem. 12.11.-08.12.1997 Blatt-Nr. 1
 durch Adler / Lagebezug 42/83
 Freitag Höhenbezug Hh

SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15/97 FÜR DAS GEBIET "NEUER MARKT"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 88 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung v. 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. G1. Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beratung der Bekanntmachung v. 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. G1. Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertrerversammlung vom 09.11.99... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15/97 für das Gebiet "Neuer Markt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertrerversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.97... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/97 "Neuer Markt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 30.04.97... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.98... durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertrerversammlung vom 11.07.98... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.98... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertrerversammlung hat am 09.07.99... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.11.98... zum 21.12.98... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.11.98... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 01.02.2001... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden. *Neustrelitz, d. 01.02.2001*
- Die Stadtvertrerversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.99... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.11.99... bis zum 09.12.99... erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.11.99... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.99... von der Stadtvertrerversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertrerversammlung vom 09.11.99... gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.2000... Az. 11.04.01.01.000-3/3... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtvertrerversammlung vom 07.12.2001... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.12.2001... bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 15.12.2001... in der Mirower Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.2001... in Kraft getreten.

TEIL B - TEXT
 In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung**
 - In den festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) sind gemäß § 1(6) 1. BauNVO in Verbindung mit § 4a(3) 3. BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1(6) 1. BauNVO in Verbindung mit § 4(3) 4. und 5. BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
 - Die Sockelhöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das Maß von 0,60 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen über maximal 30 % überschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den besonderen Wohngebieten (WB) sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahmen von Einfriedungen nicht zulässig.
 - Wegen einwirkender Verkehrsgeräusche sind innerhalb der 1. Bauzeile der entlang der Streititzer Straße festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Wohn- und Schlafräume sowie die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen. Darüber hinaus müssen die Außenbauteile (u. a. Wände, Fenster) von Räumen, die dem Wohnen oder dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, den Mindestanforderungen der DIN 4109 genügen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Der in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung der gleichen Art (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu ersetzen.
 - Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1) 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 000 m. Empfohlene Arten: Bäume: Linde, Stieleiche, Hainbuche, Kastanie, Birke, Esche, Purpuralweide, Mandelweide, Korkweide, Haselnuß, Gewöhnlicher Schneeball, Sträucher: Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Rote Johannisbeere, Stachelbeere.
 Größe der Pflanzen:
 Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
 Bäume: mindestens 50 % Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, Heister mindestens 2 x verpflanzt.
 Die Pflanzflächen sind mit Beginn der Herrichtung der Parkanlage zu bepflanzen, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April).
 - Die gemäß § 9(1) 25 a) BauGB festgesetzten Einzelbauelemente sind in einem Abstand von 12 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), nach Fertigstellung der Sporthalle, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) zu pflanzen und zu erhalten.
 Empfohlene Arten: Weißdorn, Rostorn, Spitzahorn.
 Es ist jeweils nur eine der o. g. Arten zu setzen.
 Die durchgängige Sicherung der Bestände vor Anfahren, Abstellen von Materialien etc. ist durch entsprechende Schutzvorrichtungen zu gewährleisten.
 Für die Bäume ist eine offene Baumscheibe von 6 m² freizuhalten.
 Das Anlegen von Stellplätzen im Kronenbereich sowie Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zulässig.
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbäum anzupflanzen und dauernd zu erhalten (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt). Empfohlene Arten: Weißdorn, Rostorn, Spitzahorn. Es ist jeweils nur eine der o. g. Arten zu setzen.
- Für alle Gehölzpflanzungen sind folgende Voraussetzungen zu gewährleisten:
 Eine dreijährige Entwicklungsphase ist zu garantieren. Während dieser Zeit ausgefallenes Material ist in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu ersetzen. Die Bestände sind auf Dauer zu erhalten.
- Die gemäß § 9(1) 15. BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als naturnahe Grünfläche heranzuziehen und zu erhalten. Die Fläche ist gruppenweise mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) zu bepflanzen. Die Anlage einer Wegeverbindung innerhalb der Fläche in einer Breite von maximal 2 m in wassergebundener Decke ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

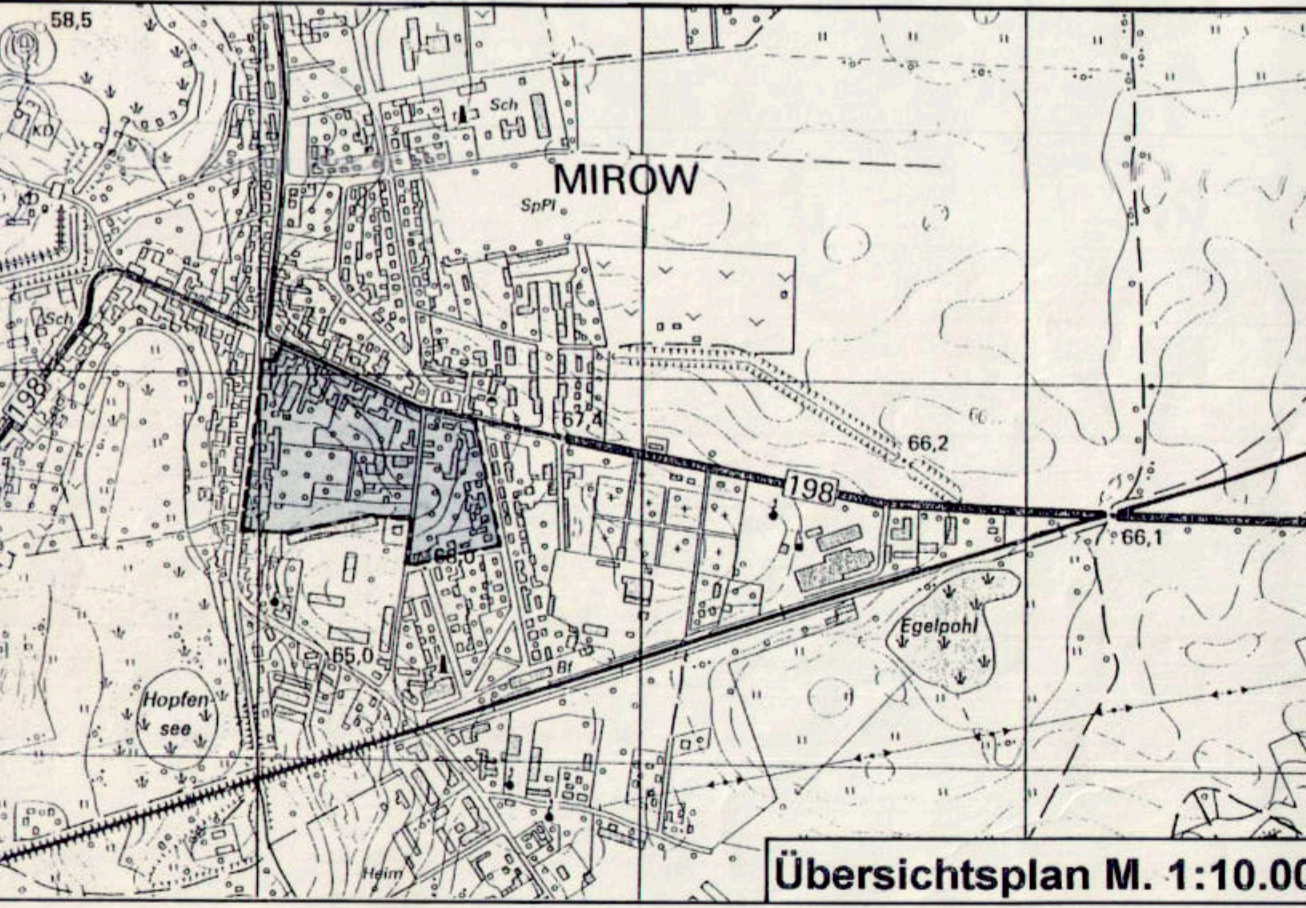
- Rechtsgrundlage § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V)
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 36 - 60° zulässig (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 65 - 70°). Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichem Dachneigen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Eindeckung der Dächer nur Tonziegel oder Bonddachziegel in roter bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen roten Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3003, 3013 und 3016. Für die grauen bis grauschwarzen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024 und 7026.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist sichtbares Mauerwerk aus roten oder rotbraunen Verbländmauerziegeln (Grundlage für die zulässigen Farbtöne sind die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) herzustellen bzw. zu verputzen und mit einem Anstrich in hellen Pastellfarben (Hellblauwert > 50) zu versehen, ausgenommen sind Teilgestaltungs-elemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Klinggaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Im Bereich der Baudenkmale Streititzer Straße Nr. 33 u. 34 befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStGH M-V. genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStGH M-V, GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur fachgerechten Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Hinweise, eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lubstorf zu erhalten.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStGH M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Lärz/Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV VIII-IV B1.
- Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Mirow u. a. für den örtlichen Gestaltungsbereich Töpferstraße und Streititzer Straße ist zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 (gem. Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ/90)

	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
	Besondere Wohngebiete (gem. § 4a BauNVO)
	überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
---	Hauptfriesstrichung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Parkfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
GW/RW	Geh- und Radweg
	Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
priv.	privat
öff.	öffentlich
	Parkanlage
GA	Grünanlage
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
	Anzupflanzender Einzelbaum zu erhaltender Einzelbaum
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



STADT MIROW
 Landkreis Mecklenburg-Strelitz
BEBAUUNGSPLAN NR. 15/97
 „Neuer Markt“
 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung