

STADT MIROW / LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 16/97 „Gartenstraße“, Mirow (§ 10 i.V.m. § 13 BauGB)

Begründung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

Auftraggeber: Frau Dr. Uta Arndt
R.- Breitscheidstr. 4
17252 Mirow

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.- Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl.- Ing. Th. Greier
Architekt

Neubrandenburg,06/2011.

Satzungsbeschluss vom21.06.2011

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Mirow hat den B-Plan Nr. 16/97 aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen auf einer größtenteils bebauten Fläche im Stadtzentrum zu gewährleisten. Im Quartier R.-Breitscheid-Straße, Strelitzer Straße, Gartenstraße, Leussower Weg sollen wichtige Gestaltungsmerkmale, wie die geschlossene Bauflucht, die Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung, Brandgänge, Tordurchfahrten, erhalten bleiben. Auf den Rückseiten der langgestreckten Parzellen entlang der Gartenstraße wurden Umnutzungen für Wohn- bzw. Ferienhäuser ermöglicht. Hinter der Marktplatzbebauung wurden Stellflächen zum Zwecke der Stärkung der Innenstadt vorgesehen.

Im B-Plan erfolgten Festsetzungen von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten. Straßenseitig an den Hauptstraßen und entlang des Marktplatzes wurde die Baulinie festgesetzt, die Abgrenzung der Baufelder auf den Grundstücken erfolgte durch Festsetzung von Baugrenzen.

Im Bereich der R.-Breitscheid-Straße beabsichtigt nunmehr Familie Arndt ein Wohn- und Geschäftshaus als Ersatzgebäude für das Wohngebäude Nr. 6 zu errichten. Geplant ist ein 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Neubau wird funktional und baulich mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude Nr. 4 verbunden.

Die rückwärtigen Gebäudeteile überschreiten die festgesetzten Baugrenzen.

Im rechtskräftigen B-Plan ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 2 festgesetzt.

Zur Herstellung von Baurecht ist eine Änderung des B-Plans erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat am 10.02.2011 beschlossen, dass der B-Plan geändert werden soll, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Das Vorhaben dient der gesundheitlichen Versorgung; die nachhaltige Versorgung des Raumes Mirow soll gesichert und die Innenstadt belebt werden.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 16/97 ist das Baugesetzbuch. Die geplante Änderung ist nach Inhalt und Umfang gering. Gemäß §13 Abs. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren anwendbar.

Die Stadtvertretung Mirow hat beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen wird. Die Stadtvertretung hat am 10.02.2011 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt.

2.0 GELTUNGSBEREICH / INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die bebauten Grundstücke R.-Breitscheid-Straße Nr. 2 – 10 (FS 39, 40, 41, 42/1, 42/2, 44/1, 44/2 der Flur 15 der Gemarkung Mirow).

Das Gebiet umfasst im Einzelnen den in der rechtskräftigen Satzung ausgewiesenen Teilbereich 1.3 (nördliche Marktseite) und eine Teilfläche des Teilbereichs 1.4 (Abschnitt Markt bis R.-Breitscheidstr.12).

Im B-Plan erfolgten Festsetzungen als Mischgebiet. Das Baufeld und Maß der baulichen Nutzung wurde festgesetzt; die Traufstellung der Hauptgebäude zur R.-Breitscheid-Straße (TB 1.4) bzw. zum Markt (TB 1.3) wurde festgelegt.

Um die geplante Bebauung im Bereich der Grundstücke R.-Breitscheid-Straße 4-8 zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der hinteren Baugrenze erforderlich. Als hintere Baugrenze wird neu die Linie in Flucht der in der rechtskräftigen Satzung festgelegten östlichen Baugrenze des Teilbereichs 1.3 festgesetzt; die Baugrenze wird entsprechend geändert (siehe Planauszug, Planzeichnung Teil A).

Nach den Festsetzungen des B-Planes wurde die abweichende Bauweise mit maximal 18m zulässigen Gebäudelängen von Einzelhäusern unter Beachtung der Abstandsflächen nach LBauO bestimmt. Beabsichtigt ist eine Bebauung auf einer Länge von 35m. Mit der 1. Änderung wird die abweichende Bauweise für das Plangebiet entsprechend festgelegt.

In der rechtskräftigen Satzung wurde entlang der Strelitzer Straße und der R.-Breitscheidstraße die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend 2 festgesetzt, zur Wahrung des homogenen Charakters der Bebauung in diesen Bereichen.

Mit der neuen Landesbauordnung ist die Vollgeschossregelung geändert worden ist.

Gemäß §87 LBauO M-V (Überleitungsvorschriften) ist geregelt, dass, solange §20 Abs.1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist, Geschosse als Vollgeschoss gelten, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt und über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30m gegeben ist.

Die Nutzfläche des Dachgeschosses der geplanten Bebauung überschreitet die Fläche des darunter liegenden Geschosses um mehr als 2/3. Mit der 1. Änderung soll deshalb im ausgewiesenen Änderungsgebiet das Maß der baulichen Nutzung von 2 auf 3 Vollgeschosse (3 - Höchstzahl der Vollgeschosse) berichtigt werden. Zu beachten ist, dass in der festgesetzten möglichen Höchstzahl der Vollgeschosse die Errichtung eines Dach- oder auch Staffelgeschosses als Vollgeschoss mit enthalten ist.

Der homogene Charakter in diesem Teil des Straßenraumes (die 2- geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss) soll gewahrt bleiben. Um dies zu gewährleisten, wird zusätzlich eine weitere Festsetzung zur Traufhöhe mit aufgenommen. Die Traufhöhe muss mindestens 5,20 m und darf höchstens 7,45 m betragen. Als Bezugspunkt wird die Höhe Oberkante Gehweg vor Mitte Haus bestimmt.

Zusammenfassung:

Mit der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans 16/97 wird die hintere Baugrenze im Bereich R.-Breitscheid-Straße Nr. 2 – 10 (Teilfläche des Teilbereichs 1.4) verschoben. Als hintere Baugrenze wird neu die Linie in Flucht der in der rechtskräftigen Satzung festgelegten östlichen Baugrenze des Teilbereichs 1.3 festgesetzt. Die abweichende Bauweise gestattet Gebäudelängen von Einzelhäusern bis max. 35 m.

Die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) wird neu mit 3 berichtigt und zusätzlich Festsetzungen zur Traufhöhe mit aufgenommen. Die Traufhöhe muss mindestens 5,20 m und darf höchstens 7,45 m betragen. Als Bezugspunkt wird die Höhe Oberkante Gehweg bestimmt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung bleiben alle anderen Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung verbindlich.

3. ERGÄNZENDE HINWEISE AUS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“; für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist entsprechend einzubeziehen.
2. Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt am Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße 2. Der Festpunkt wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Maßnahmen am Gebäude bzw. in der Umgebung sind rechtzeitig mit dem Landesamt für innere Verwaltung abzustimmen; das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.
3. Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Energiekabel und Gasleitungen der E.ON edis AG vorhanden. Der Leitungsbestand ist zu berücksichtigen; notwendige Erschließungen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Unternehmen abzustimmen. Die Abstimmungen erfolgen i.R. der weiteren vorhabenbezogenen Planungen jeweils durch den Vorhabenträger.
4. Im Rahmen der Erschließung neuer Bauvorhaben sind Änderungen und Erweiterungen an den vorhandenen Hausanschlüssen rechtzeitig beim WZV Strelitz zu beantragen.