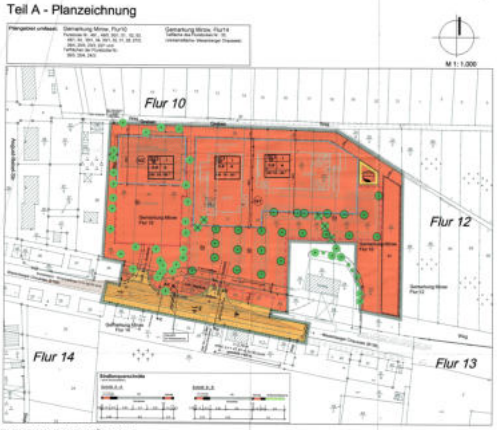
Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr.01/2007 "Standorterweiterung Verbrauchermarkt"

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
   - Sondergebiet Sondergebiet (Verbrauchermarkt)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. BAUWEISE, überbaubare GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
   - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 i.V.m. § 22 BauNVO)
   - o offene Bauweise
   - Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN
   - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - öffentliche Verkehrsfläche u. Zufahrten
5. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
   - (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für Löschwasser

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR SCHUTZ, DIE PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
   - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzen und von Flächen mit sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   - Erhalt von Bäumen
   - Anpflanzen von Bäumen
   - Fällung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - Baugrenze
   - allgemeine unterschiedliche Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - GR 15 – 30* Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO M-V)
   - WA Gem. Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Flächen zugunsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
   - FL Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Bebauung
- Geländeoberkante
- 100,00 Höhen in m über Hh (Höhenmaß) bezogen auf Kreisfestpunkt Plau
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 29 / 3 Flurstücks-Nr.
- Beleuchtung
- TW vorhandene unterirdische Leitungen
- Elektrokabel
- TW Trinkwasserleitung
- Gewässer
- Schutzfläche – Gewässerfläche
- Schutzzone
- N1 oberflächennahe Grundwasserleitfähigkeit
- 1 m Abstandszone bei Gewässern nach § 61 Abs. 12 LBauO

Nutzungsschablone:

Baugebiet (Nutzungsart)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und 9 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Unter sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

- im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" sind außerdem großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Verbrauchermarkt-Discounter)
  - Läden, Verkaufseinrichtungen,
  - Dienstleistungsbetriebe Einrichtungen,
  - nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleistungseinrichtungen (Büros, Werkstätten (u.a. Hausmeister),
  - Reparaturdienste

- im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" und der Bestimmung mit mit für die Einzelhandelsbetriebe/Anlagen einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.135 m² zulässig.
  Ausnahmsweise sind Läden und zwei Verkaufsmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Reinigungsmittel, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstigen Sortimenten des nicht- und langfristigen Bedarfs und internationalen/saisonalen Handwerksartikel (z.B. Bücher, Fotoartikel) zulässig.

- im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" und der Bestimmung mit mit nur auf den Verkaufsflächen von 800 m² (offen 400) nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstige Sortimente des nicht- und langfristigen Bedarfs zulässig.
  Die innenstadtrelevante Sortimente sind auf die Verkaufsfläche wie folgt:
  Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Sportartikel, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Hausdekoartikel, Geschenk- u. Bastelartikel, Unterhaltungselektronik (TV/HiFi/CD), Computer, Haushaltsgroßgeräte, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO)

- Für die baulichen Anlagen sind die maximale Firsthöhe mit 13,0 m über Oberkante Bolgenschwingfußböden (OKFF) festgesetzt.
- Die Oberkante Bolgenschwingfußböden (OKFF) darf die Höhe von 66,50 m über Hh (Höhenmaß) nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Jedes ist Bahnen der offenen Bauweise der Länge (bis 50 m) (§ 22 Abs. 2 BauN 1 Hauptbrennen Nutzbrenn auch mehr als 50 m zulässig darf.

4. Verkehrsrugen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass die Lieferzeiten zu den Zeiten im sonstigen Sondergebiet, Handel und dem Markt zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zulässig ist.

II. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB)

1.1 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich der Stellplatzflächen sind 20 Bäume der Art Spitzahorn (Acer platanoides) 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf dem Flurstück 321 (Einzelhandelsgebiet Mirow, Flur 12) ist innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (A1) eine 7 reihige Heisterhecke Strauchhecke mit Obstbäumen zu pflanzen.

1.2 Mindestmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Auf dem Flurstück 321 (Einzelhandelsgebiet Mirow, Flur 12) ist innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (A1) eine 7 reihige Heisterhecke Strauchhecke mit Obstbäumen zu pflanzen.

1.3 Pflanzqualitäten / Gehölzarten

Für die Pflanzgebiete im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm;
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm;
- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 / 200 cm.

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit mittelwüchsigem Habitus zu verwenden. Vorrechtlich für die Artenauswahl gilt die folgende Pflanzliste:

Pflanzliste (u.a.):

Heister:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

Sträucher:

Dreigriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salbeirose	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Gemeiner Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus

1.4 Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Pflanzgebot belegteten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Pflanzarbeit ist gleichwertige Grade zu ersetzen. Die Maßnahme außerhalb des Plangebietes ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durch den Investor herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Für alle Maßnahmen ist eine ordnungs Fertigungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorgesehen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dächer
  Als Dachform sind nur Satel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
- Die Dachfläche ist nur mit roten oder braunen Dachziegeln (im Bedarfsfallenfalls Sonderanlagen) zulässig.
- Anlagen und Dachbegrünung sind zulässig.
- Außenwandgestaltung
  Die Außenflächen sind mit einem Verblendmauerwerk in Farben rot-braun durch oder mitteln zu verkleiden. Für die Gestaltung kann Metall oder Holz eingesetzt werden.
- Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Anbauten/vorgesetzt durfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.

2. Werbeanlagen

- Werbung erfolgt über einen Aufsteller mit Standort gemäß Planzeichnung
- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden und bewegten Lichtern. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind Natriumdampfhochdrucklampen einzusetzen.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

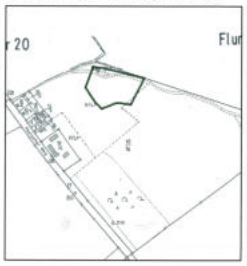
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändert Zustand zu sichern. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund bemerken oder entdecken.
- Die Hochbrüchig erfasst 0 Verdrägen nach Zugang der Anzeige.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter II. Baumschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Kartenausschnitt zu II Grünordnerische Festsetzungen, Maßstab: 1 : 4.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2007. Der erneutene Bebauungsplan des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.07 erfolgt.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 7.5.07 durchgeführt.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
3. Die Schreiben Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 07.11.07 bis 12.12.07 durchgeführt und wurde. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 31.05.07.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
4. Die Nachbarn und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bebauungsplanentwurf durch die Planung beteiligt wurden wurde am 31.05.07 bis 5.7.07. Der die Vorbereitung der Planung unterstützt wurde 31.05.07 Die Nachbarn und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.07 bis 5.7.07 und 07.11.07 bis 12.12.07 Über die Ergebnisse Prüfung informiert und von Hinweis einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
5. Die Stadtvertreter hat den Bebauungsplan mit Begründung am 19.12.07 den Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Begründung sowie der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde die Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen bis 5.7.07 sowie Schreiben vom 31.05.07 bis 5.7.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geäußerten Zwecken Anregungen über Zulässigkeit der Planung, von geäußerten unrichtigen oder zur Unbeachtlichkeit vorgebracht werden kann und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ist mit Schreiben vom 31.05.07 bis 5.7.07 und 07.11.07 bis 12.12.07 der Nachbarbeteiligung durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen gelten gemacht werden, die von Anregungen, die nicht fristgerecht abgegeben sind, wurden, aber Fehler gelten gemacht werden können den 31.07.07 Auslegung nicht oder verspätet gelten gemacht wurden, aber Fehler gelten gemacht werden können den 31.07.07 unbeachtet bleiben gemacht werden.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Begründung sowie der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde die Begründung erneut erneut mit Anderungen zur Planbeteiligung in der Zeit vom 07.11.07 bis 12.12.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geäußerten Zwecken Anregungen über Zulässigkeit der Planung, von geäußerten unrichtigen oder zur Unbeachtlichkeit vorgebracht werden kann und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ist mit Schreiben vom 31.05.07 bis 5.7.07 und 07.11.07 bis 12.12.07 der Nachbarbeteiligung durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen gelten gemacht werden, die von Anregungen, die nicht fristgerecht abgegeben sind, wurden, aber Fehler gelten gemacht werden können den 31.07.07 Auslegung nicht oder verspätet gelten gemacht wurden, aber Fehler gelten gemacht werden können den 31.07.07 unbeachtet bleiben gemacht werden.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
8. Der vorbereitende Bebauungsplan mit Begründung wurde am ... von der zuständigen Genehmigungsbehörde mit Verfügung vom ... gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
9. Die Satzung wurde von der zuständigen Genehmigungsbehörde, der Oberfinanzdirektion und der Bahnverwaltung wurde die Genehmigungsbehörde Frist Ablauf am 20.3.08 gegeben. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
10. Die Satzung wurde mit Begründung und Umweltbericht und Bebauungsplan durch die Bürgermeisterin am 17.3.08 gebilligt. Eine Landesbehördliche Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde dem Bebauungsplan beigefügt.
    Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister
12. Die Satzung wurde mit dem Bebauungsplan durch den Satz, bei der der Ort und Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, und an ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verfügung und Planunterlagen und zur Begründung des Satzung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und darauf hingewiesen worden, dass eine Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes nur innerhalb von 1 Jahr seit Satzung geltend gemacht werden kann. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am heutigen Tage bekanntgemacht worden.
    Mirow, 14.06.10 Siegel Bürgermeister

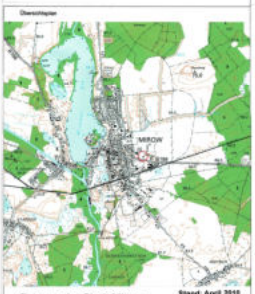
Der Inhalt vorstehender Satzung mit Planzeichnen und Planzeichenerklärungen vom 7.11.07 wird als richtig, Rechtsgültig bescheinigt.
Hiermit bleibt der begleitenden Einwohnung der Grundgesetzes gilt der Verbraucht, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die die rechtsverbindliche Fürsicherung in Form der AGB Gesetzes verlangt Begründungsmerkmale können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 05.12.08 Behördenleiter

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S.2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen hier vom Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mirow vom 25.6.08 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2007 "Standorterweiterung Verbrauchermarkt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Übersichtsplan



Stand: April 2010

Satzung der Stadt Mirow
über den
Bebauungsplan Nr.01 / 2007
"Standorterweiterung Verbrauchermarkt",

Verfahrensstand:
Abwägung / Satzung