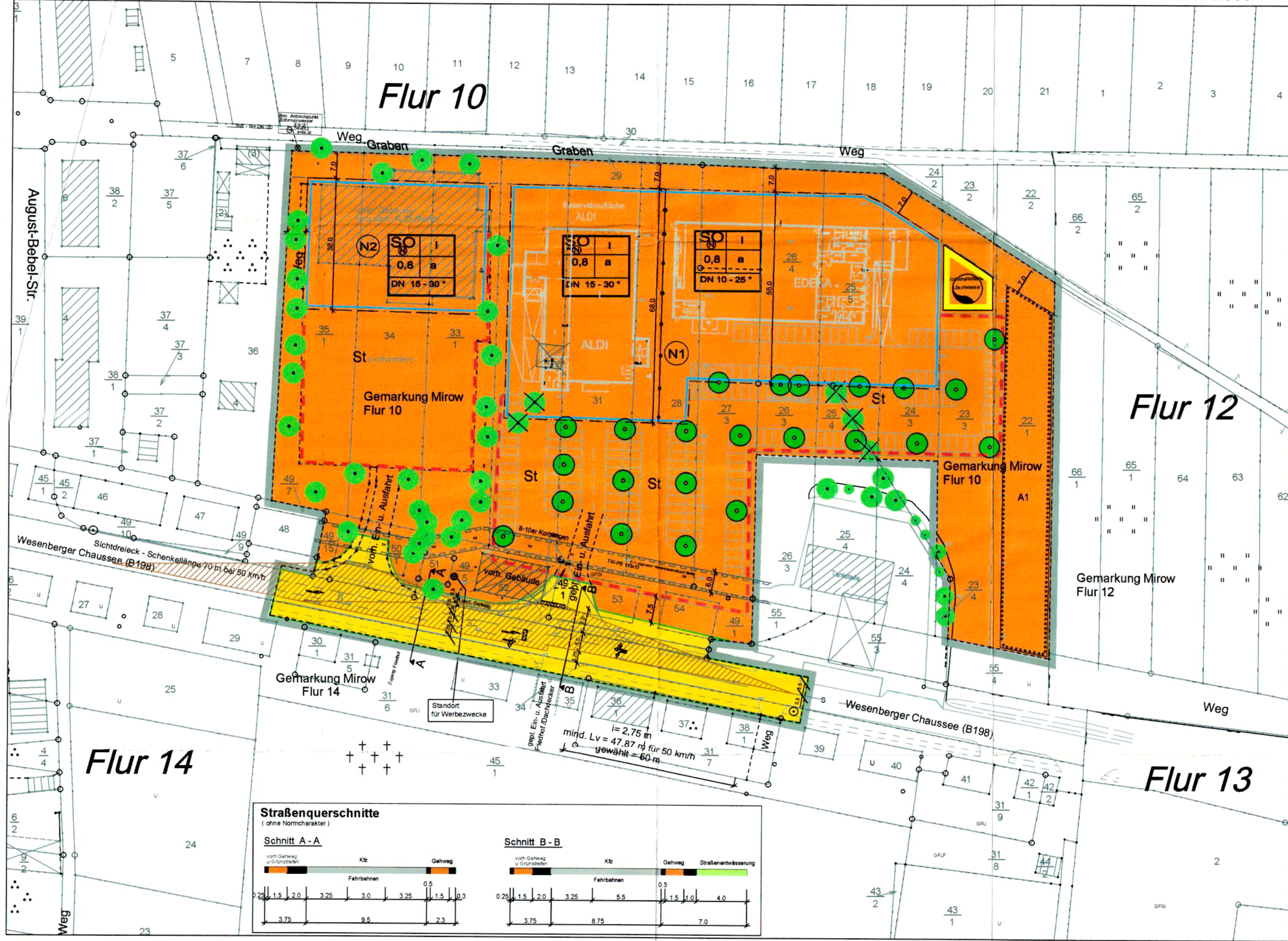


Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr.01/2007 "Standortweiterung Verbrauchermarkt"

Teil A - Planzeichnung

Plangebiet umfasst:
 Gemarkung Mirow, Flur 10
 Flurstücke Nr. 491, 495, 501, 51, 52, 53, 491, 54, 351, 34, 331, 32, 31, 28, 273, 284, 256, 230, 221 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 283, 254, 243;
 Gemarkung Mirow, Flur 14
 Teilfläche des Flurstückes Nr. 32 (Verkehrsfäche- Wesenberger Chaussee)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

- I. Festsetzungen**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - SO: Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 0,8: Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. § 23 BauNVO)
 - a: abweichende Bauweise
 - Bauzugrenze
 - VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche u. Zufahrten
 - FÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Löschwasser

- II. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Fällung von Bäumen
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Zweckbestimmung: St: Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: FL: Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Bebauung
- Gebäudeabbruch
- Höhen in m über HN (Höhennull) beziehen sich auf Kronstäder Pegel
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücks-Nr.
- Böschung
- Art der Leitung
- vorhandene unterirdische Leitungen
- Elektrokabel
- Trinkwasserleitung
- Gasleitung
- Schnittlinie - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sichtdreieck
- überbaubare Grundstücksfläche
- 7 m Abstandslinie bei Gewässern nach § 81 Abs. 12 LWaG

Baugebiet, Zweckbest.	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Läden sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
 - So wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" für das gesamte Plangebiet festgesetzt.
 - Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" sind zulässig: großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Verbrauchermarkt, Discounter), Läden, Verkaufseinrichtungen, Gastronomie-Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Werbeanlagen (u.a. Hinweisschilder), Nebenanlagen.
 - Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" und der Bezeichnung N1 ist für die Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.130 m² zulässig.
 - Innere dieser Fläche sind zwei Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs und lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) zulässig.
 - Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" und der Bezeichnung N2 sind nur auf der Verkaufsfläche von 530 m² (alten Ad) nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig.
 - Die innenstadtrelevanten Sortimente sind auf der Verkaufsfläche wie folgt: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Geschenk- u. Bastelartikel, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD), Computer, Musikinstrumente, ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 16 BauNVO)
 - Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) festgesetzt.
 - Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf die Höhe von 68,50 m über HN (Höhennull) nicht überschreiten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass der Lieferverkehr zu den Märkten im sonstigen Sondergebiet - Handel- und dem Markt westlich im sonstigen Sondergebiet - Nahversorgungszentrum - im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) nicht zulässig ist.

II. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)
 - Pflanzangebote** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
 - Im Bereich der Stellplatzflächen sind 23 Bäume der Art Spitzahorn (Acer platanoide) 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Auf dem Flurstück 22/1 (Gemarkung Mirow, Flur 12) ist innerhalb der mit einem Pflanzangebot belegten Fläche (A1) eine 7-reihige freiwachsende Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen.
 - Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes**
 - Auf dem Flurstück 10 / 16 der Flur 23 Gemarkung Mirow ist auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten, 15.627 m² großen Fläche (siehe Kartenausschnitt) ein naturnaher Wald zu entwickeln. Die vorhandenen Versiegelungen auf der Fläche sind zurückzubauen. Als Initialpflanzung für die Waldentwicklung sind insgesamt 2.800 Jungpflanzen (80-120 cm hoch) der Arten Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hänge-Birke (Betula pendula) und Eberesche (Sorbus aucuparia) in Gruppen von 30-50 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppen soll 1 m x 1,5 m betragen.
 - Pflanzqualitäten / Gehölzarten**
 - Für die Pflanzangebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
 - Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzte, StU 16 - 18 cm,
 - Sträucher, 2 x verpflanzte, Höhe 60 - 100 cm,
 - Heister, 2 x verpflanzte, Höhe 150 - 175 / 200 cm.
 - Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Vorschläge für die Artenauswahl gibt die folgende Pflanzenliste:

Heister: Feld-Ahorn Winterlinde Gemeine Esche Hainbuche Silberweide Stieleiche	Acer campestre Tilia cordata Fraxinus excelsior Carpinus betulus Salix alba Quercus robur
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn Haselnus Roter Hartriegel Cornus sanguinea Salix caprea Grauweide Europ. Pfaffenhütchen Schlehe Wildbire Hundrose	Crataegus monogyna Corylus avellana Cornus sanguinea Salix caprea Salix cinerea Euonymus europaeus Prunus spinosa Pyrus communis Rosa canina
Schwarzer Holunder Gewöhnl. Schneeball Faulbaum	Sambucus nigra Viburnum opulus Frangula alnus

- Durchführung / Umsetzung**
 - Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Pflanzangebot festgesetzten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundeigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. 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 einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungs-pflege vorgesehen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V), § 9 Abs. 4 BauGB)

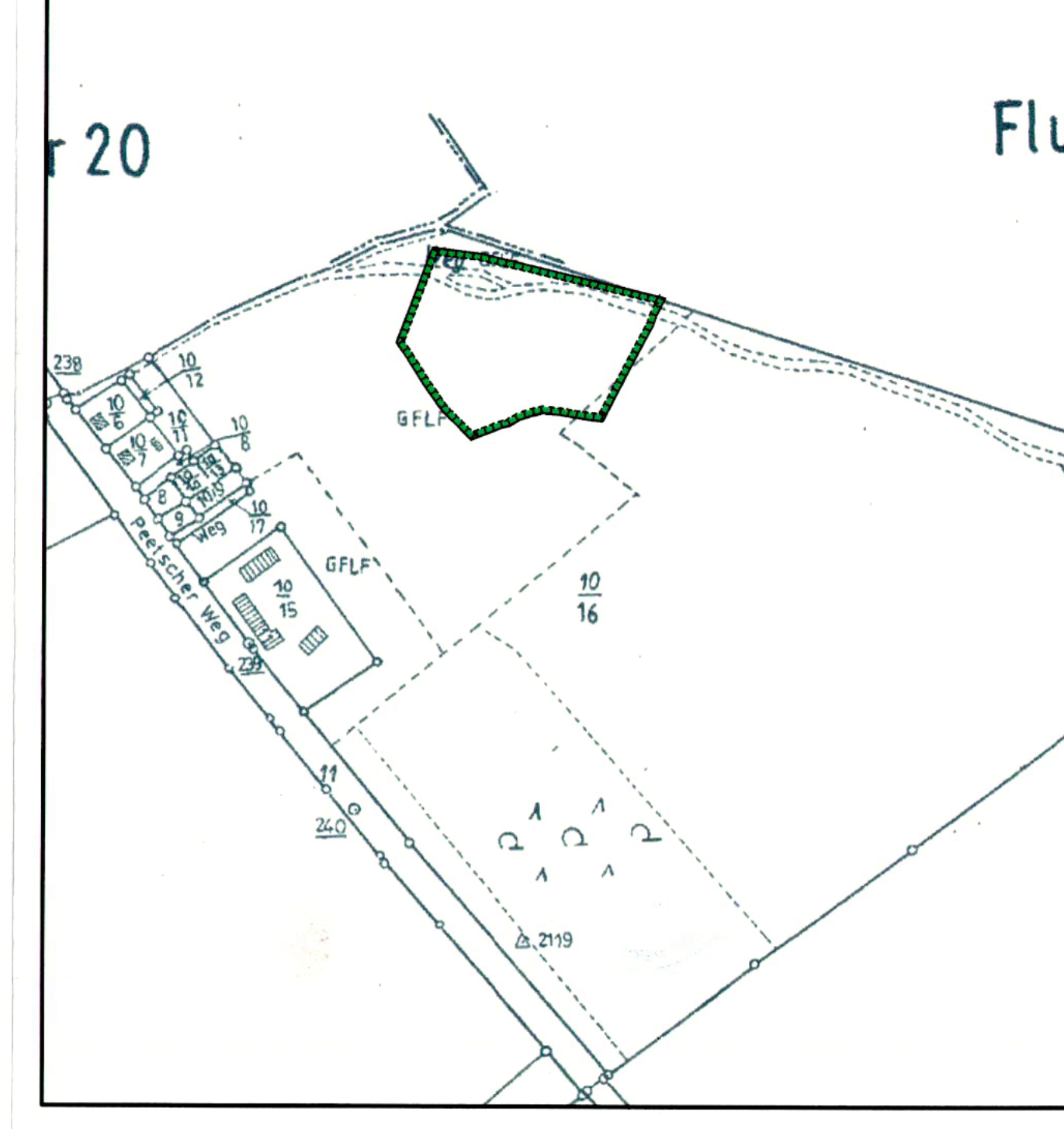
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dächer: Als Dachform sind nur Sattel-, Walmd- und Pultdächer zulässig. Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen (d.h. Betondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.
 - Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.
 - Außenwandgestaltung: Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot-braun-bunt oder rotbunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung kann Metall oder Holz eingesetzt werden. Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Anlieferungszone) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.
- Werbeanlagen**
 - Werbung erfolgt über einen Aufsteller mit Standort gemäß Planzeichnung.
 - Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Bei den Außenleuchtungsanlagen sind Naturdampfhochdrucklampen einzusetzen.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSHG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortliche sind hierfür die Erdarbeiten, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

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

Kartenausschnitt zu II Grünordnerische Festsetzungen, Maßstab: 1 : 4.000



VERFAHRENSVERMERKE

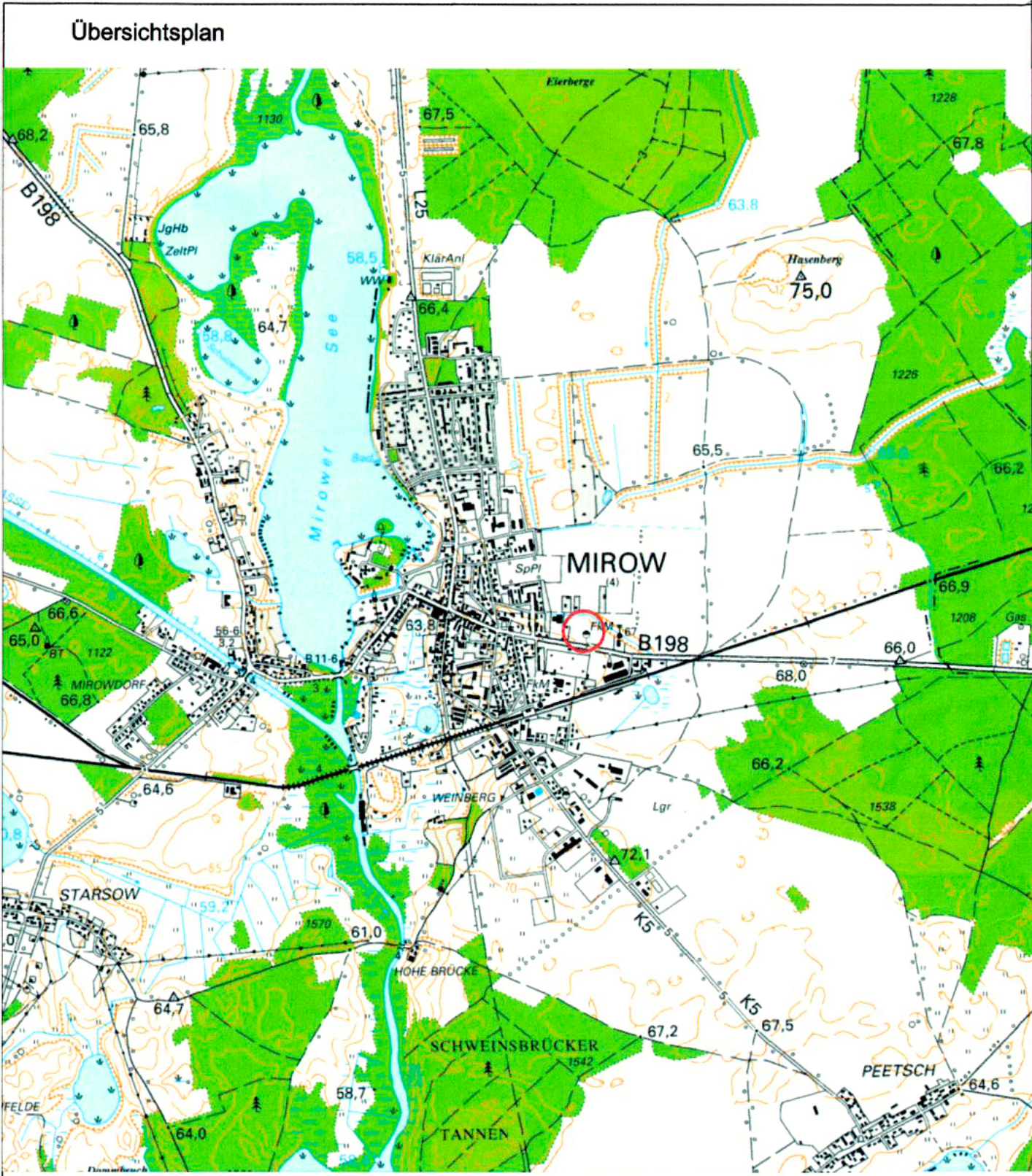
- Aufstellung des vorhererwähnten Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.07 erfolgt.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zureichende Stelle ist mit Anfrage vom 7.5.07 beauftragt worden.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.9.07 bis 12.10.07 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 1.07.07.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.02.07 über die Vorentwurfs-Planung unterrichtet worden und sollten sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.09 über die Entwurfs-Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat mit Beschluss am 15.10.09 den Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 2.2.07 bis zum 3.3.07 während der Dienststunden 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 kann und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, in den Verwaltungsverfahrenszustand nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 28.1.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben aufgrund von Änderungen zur Planfassung in der Zeit vom 22.3.10 bis zum 7.4.10 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den gekennzeichneten Änderungen bzw. Ergänzungen der Planfassung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 19.5.10 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgezeichneten Anregungen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.5.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitteilend worden.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.4.10 gebilligt. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde dem Bebauungsplan beigelegt.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Mirow, 11.05.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.4.10 gebilligt. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde dem Bebauungsplan beigelegt.
Mirow, 23.11.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 5.9.09 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbriefliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Neustrelitz, den 05.05.09 Referatsleiter

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 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mirow vom 27.4.10 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 / 2007 "Standortweiterung Verbrauchermarkt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- Mirow, 23.11.10 Siegel, Karo Schübke Bürgermeister



Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr.01 / 2007 "Standortweiterung Verbrauchermarkt",
Verfahrensstand: Abwägung / Satzung
 Stand: April 2010