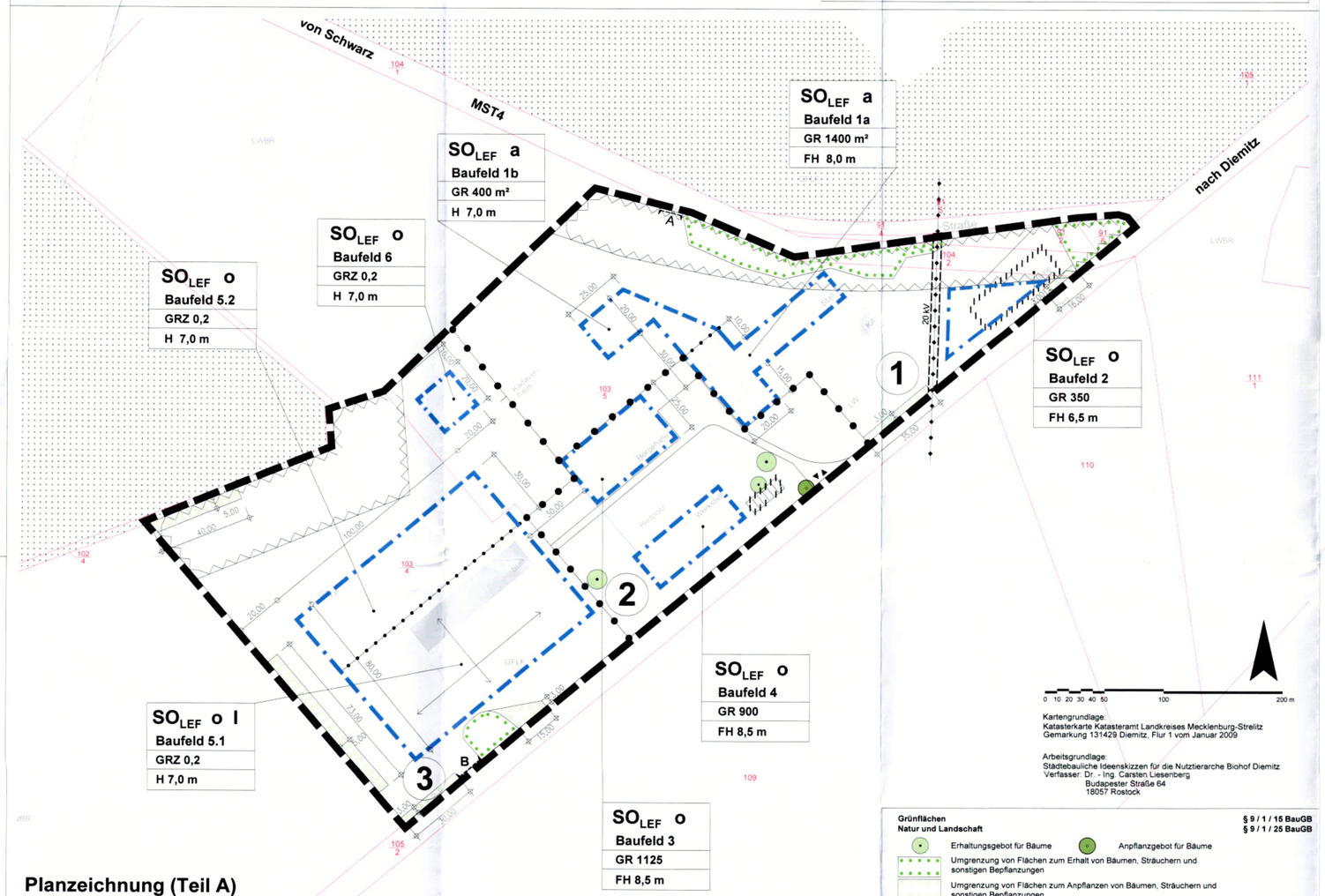
STADT MIROW Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen B-Pplan Nr. 01/2009 "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mirow vom 25.11.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 01/2009 "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:



Planzeichnung (Teil A)

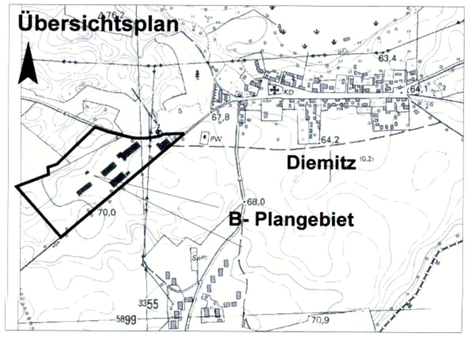
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage städtebaulicher Ideenskizzen für die Nutztierarche Biohof Diemitz, Verfasser: Dr.-Ing. C. Liesenberg, Architekt für Stadtplanung, Rostock durchgeführt.

0 10 20 30 40 50 100 200 m

Kartengrundlage:
Katasterkarte Katasteramt Landkreises Mecklenburg-Strelitz
Gemarkung 131429 Diemitz, Flur 1 vom Januar 2009

Arbeitsgrundlage:
Städtebauliche Ideenskizzen für die Nutztierarche Biohof Diemitz
Verfasser: Dr. - Ing. Carsten Liesenberg
Budapester Straße 64
18057 Rostock

Übersichtsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG

		Rechtsgrundlagen
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 / 1 / 1 BauGB**
SO_{LEF}	Sondergebiet "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz" (in 3 Teilgebiete unterteilt)	§ 11 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
GR 100m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 / 2 / 3 BauNVO
H 8,00m	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (FH - Firstlinie) Bezugspunkt: OK Erschließungsweg vor Mitte Haus des dem Objekt vorgelagerten Erschließungsabschnittes)	§ 16 / 2 / 4 BauNVO
	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	**§ 9 / 1 / 2 BauGB**
	Baugrenze	§ 23 / 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 / 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Gebäudelängen > 50 m zulässig)	§ 22 / 4 BauNVO
	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	**§ 9 / 1 / 11 BauGB**
	private Verkehrsflächen (Mischverkehr)	
▼ ▲	Ein-/ Ausfahrt (Hauptzufahrt)	
	Einfahrtsbereich (Nebenzufahrten)	
	A - nur für landwirtschaftlichen Verkehr	
	B - nur für Nutzer der Anlagen und Einrichtungen im Teilgebiet 3	
	Grünflächen Natur und Landschaft	**§ 9 / 1 / 15 BauGB § 9 / 1 / 25 BauGB**
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 / 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art der Nutzungen)	§ 1 / 4 BauNVO
1	Nummer der SO-LEF Teilgebiete	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der Nutzungen)	
	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der e.on edis	§ 9 / 1 / 21 BauGB
	zulässige Firstrichtung	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	**§ 9 / 6 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind hier: Waldabstandsflächen	§ 9 / 1 / 24 BauGB § 20 LWaldG M-V
	oberirdische Leitungsführung (20 kV)	§ 9 / 1 / 13 BauGB

Das Plangebiet liegt im LSG "Müritz Seen Park"; die Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V wurde beantragt und mit Schreiben vom 18.11.2009 erteilt.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäudebestand lt. Kataster		geplanter Abbruch
	ergänzter Gebäudebestand	VKA	vorhandener Löschwasserteich Ausbau / Nutzung geplant
	Flurstücksgrenze	KläA	vorhandene Kläranlagen
10	Flurstücksnummer	RP	vorhandener Reitplatz
	Flächen für Wald	10,00	Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
§9 Abs.1 Nr.1 und § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz" dient der Unterbringung der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Erholungs- und Freizeitnutzung.
In den Teilgebieten 1-3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilgebiet 1:
Zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Nutztieren (z. B. Schweine, Schafe, Pferde u. a. sowie Weide- und Auslaufflächen)
- Einrichtungen zum Erleben von in Gehegen naturnah gehaltenen Nutztieren (z.B. Tierbegegnungsgehege)
- alle im Zusammenhang mit der Tierhaltung stehenden Nebenanlagen
- Büro- und Lagerräume / Unterstellräume
- Räume für die Ab-Hof-Vermarktung (z. B. Zerlege- und Kühlräume, Hofladen, Sanitärräume)
- Schank- und Speisewirtschaften (Kioskbetrieb, Imbiss)
- Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
- Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserableitung (z.B. Pflanzenkläranlagen)
- Wohnung für den Betriebsinhaber
- 1-2 Ferienwohnungen

Teilgebiet 2:
Zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung durch Erleben von naturnah gehaltenen
- Nutztieren (z. B. Reithalle, Tierbegegungsgehege u. a.)
- Büro- und Lagerräume, Werkstatt
- Ausstellungsräume und Räume für kleingewerbliche Nutzungen
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke
- Schank- und Speiseeinrichtungen (Hofladenimbiss, Hofcafe)
- Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
- Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserableitung (z.B. Pflanzenkläranlagen)

Teilgebiet 3:
Zulässig sind:
- Ferienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus / Hausgruppe,
- Ferienwohnungen/ ferienunterkünfte sowie Saisonferienunterkünfte
- Anlagen für das sporadische Aufstellen von Zelten (z. B. für Reiter / Reitergruppen einschließlich der Pferdeanhänger)
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- Stellplätze und Carportanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
- Verwaltungs- und Büroräume
- Wohnungen und Unterkünfte für Mitarbeiter und Angestellte

Gemäß § 12 Abs.3a BauGB wird bestimmt, dass die festgesetzten Nutzungen in den Teilgebieten 1 - 3 nur insoweit zulässig sind, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen **§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**

2.1 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4 ist ein 5 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Sträuchern und einem vorgelagerten Krautsaum, anzulegen. Strauchzone und Krautsaum sollen sich unregelmäßig verzahnen.

Für die Strauchzone sind folgende Gehölze zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeer
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3m²
Pflanzqualität: leichte Sträucher

Der Krautsaum ist durch gelenkte Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1m aufweisen.

2.2 Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sind locker mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzdichte: 1 Geholz pro 4 m²
Straucharten: wie Festsetzung 2.1

Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe >175/200):

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

2.3 Innerhalb des Plangebietes sind 9 Laubbäume zu pflanzen.

Baumarten:

Obstbäume wie	Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, bei Obstbäumen 12-14 cm

2.4 Die Pflanzgebote sind vom Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung der Behebergungseinrichtungen folgenden Pflanzperiode auszuführen.
2.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
2.6 Die Durchführung des Ausgleichs i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB.

HINWEISE

1.0 Der Vorhabenträger hat gemäß § 135a Abs.1 BauGB für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
Am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4, Flur 1, Gemarkung Diemitz ist auf einer Gesamtlänge von 30m ein 5m breiter naturnaher Waldrand in Teilabschnitten von jeweils 10m Länge nach den Kriterien der Festsetzung 2.1 zu entwickeln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **§ 86 LBauO M-V**

1.0 Fassaden Hauptgebäude
1.1 Zulässig sind Beton- / Putzfassaden und Fassaden in Holz sowie Mischformen aus diesen.
1.2 Zulässig sind nur Fassaden in grauen, naturbelassenen oder erdfarbenen Tönen.

2.0 Dächer Hauptgebäude
2.1 Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 15° - 45° in harter Dacheindeckung. Untergeordnete Teile können mit Flachdächern (auch als Grasdach) ausgebildet werden.
2.2 Zulässig sind nur Dacheindeckungen in rot / rotbraunen Tönen.

3.0 Werbeanlagen
3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Sie sind an Gebäuden nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,8m bei Schriftzügen gestattet und als Firmenemblem bis zu 1,20m Höhe und Breite zulässig.
3.2 Wechselllichtanlagen sowie bewegliche Anlagen werden nicht zugelassen.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT **§ 84 LBauO M-V**

1. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
   - die Außenwände nicht gemäß 1.0 und die Dächer nicht wie in 2.0 vorgegeben gestaltet
   - Werbeanlagen nicht gemäß 3.0 errichtet.
2. Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.01.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 10.03.2009. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2009.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat am 26.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.06.2009 bis zum 28.07.2009 ortsüblich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Mirow, 16.1.15 Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung im Bereich an der MST geändert worden. Der überarbeitete Entwurf vom 02.03.2010 hat erneut öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden wurden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

   Am 27.04.2010 hat die Stadtvertretung die zum Entwurf vom 02.03.2010 eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Mirow, 16.1.15 Bürgermeister

6. Am 21.06.2011 hat die Stadtvertretung Mirow eine weitere Änderung des Entwurfes im Teilgebiet 1 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
   Der überarbeitete Entwurf vom April 2011 (3. Entwurf) hat erneut öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden wurden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

   Mirow, 16.1.15 Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2014 abschließend geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Mirow, 16.1.15 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.11.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.11.2014 gebilligt.

   Mirow, 16.1.15 Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 12.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 12.01.2015 Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamtamt

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Mirow, 16.1.15 Bürgermeister

11. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 14.02.15 durch Veröffentlichung im "Kleinseenlotsen".

    Die Satzung ist am Ablauf des 14.02.15 in Kraft getreten.

    Mirow, 16.02.15 Bürgermeister

Projekt: **STADT MIROW Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**
Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr.01/2009 "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz"

Auftraggeber: Biohof Diemitz im Einvernehmen mit der Stadt Mirow über das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte Rodolf-Breitscheid-Straße 24 / 17252 Mirow

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2009**

2008B132\Abschluss Verfahren 2014\Bebauungsplan 2014.dwg Dipl.-Ing. R.Nietiedt Dipl.-Ing. U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Str. 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 25.11.2014
Maßstab: 1:1000