Satzung der Stadt Mirow über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße"

Satzung der Stadt Mirow über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …… der Bebauungsplan Nr. 16/97 „Gartenstraße“, wirksam seit dem 03.02.2002 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ Flurstücke 40 (teilweise), 41 (teilweise), 42/1 (teilweise), 42/2, 43/1, 43/2, 44/1 (teilweise) und 44/2 der Flur 8 in der Gemarkung Mirow wie folgt geändert:

A	**Zeichnerische Festsetzungen**
	Die zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden vollständig gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
B	**Textliche Festsetzungen**
	Die textliche Festsetzung 1.5 wird gestrichen.
	Die textliche Festsetzung 1.1.2.2 und 1.1.2.3 und werden wie folgt geändert: 1.1.2.2 Geschossflächenzahl/GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GFZ von 0,8 zulässig. Im Mischgebiet (MI) entlang der Gartenstraße ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt; im Inneren des Quartiers beträgt die GFZ 0,6. 1.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO) Im Geltungsbereich der 2. Änderung wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ der Stadt Mirow (Ursprungsbebauungsplan) 1.1.1, 1.1.2.1, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4 und 2 werden von der 2. Änderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

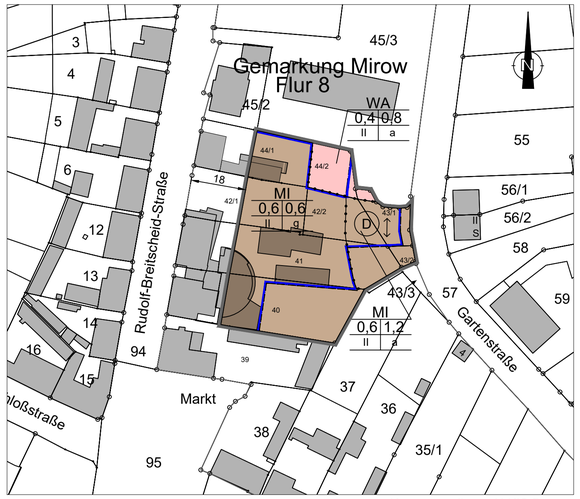
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.1.2.1 Grundflächenzahl/GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Im Allgemeinden Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
Im Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
im WA Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als die max. zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.
im MI Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und am Markt wird geschlossene Bauweise festgesetzt. An der Gartenstraße weicht die Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, als die max. zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürz wird.
1.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Neben-Anlagen i. S. des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig.
Zu den sonstigen zulässigen baulichen Anlagen gehören Garagen, Carports, Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und Stützmauern.
1.2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
Gebäude sind mindestens mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachung auszuführen. Davon ausgeschlossen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten vom 23.11.2020

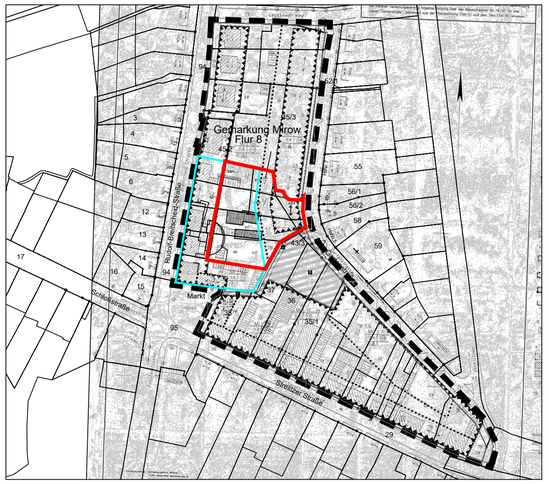
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
II	als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
a	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.1	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
↔	Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB § 86 Abs. 1 LBauO M-V
II. Nachrichtliche Übernahmen		
D	Bodendenkmal	

Nutzungsschablone

GEBIET	
GRZ	GFZ
Geschosse	Bauweise

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist .
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.



Lage des Änderungsbereichs (Umring cyan 1. Änderung, Umring rot 2. Änderung)

	Nachrichtliche Übernahme
	1. Denkmalschutz Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/97 befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 23.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 30.01.2021 im „Kleinseenlotse“ Nr. 01/2021.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 22.12.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 11.01.2021 vor.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 den Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2021.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2021 bis zum 05.11.2021 öffentlich im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 im „Kleinseenlotse“ Nr. 09/2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de eingestellt.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 den geänderten Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

8. Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m . § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2021.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand 11/2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis zum 28.01.2022 erneut öffentlich im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.12.2021 im „Kleinseenlotse“ Nr. 12/2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de eingestellt.

10. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am …….. die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am …….. von der Gemeindevertretung der Stadt Mirow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom …….. gebilligt.

Mirow, den ……

Siegel Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Mirow, den ……

Siegel Bürgermeister

13. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mirow, den ……

Siegel Bürgermeister

14. Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 „Gartenstraße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …….. im „Kleinseenlotse“ Nr. …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am …….. in Kraft getreten.

Mirow, den ……

Siegel Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße" der Stadt Mirow

Stand: Entwurf Februar 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann