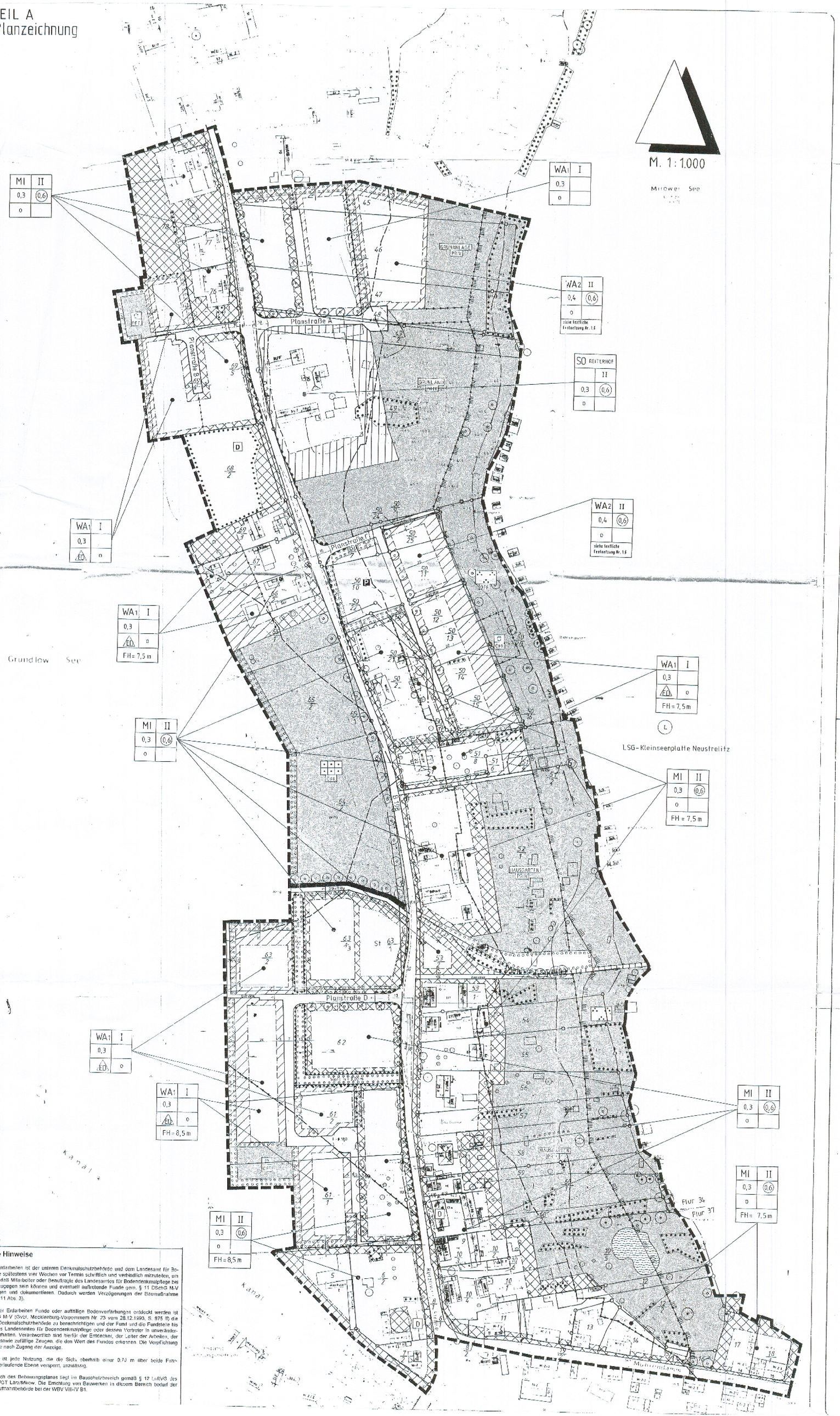
TEIL A
Planzeichnung



Nachrichtliche Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. In Sichtdreiecken ist jede Nutzung, die die Sicht oberhalb einer 0,70 m über beide Fahrbahnoberkanten verlaufende Ebene versperrt, unzulässig.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Larz/Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV VIII-IV B1.

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- nicht überbaubarer Bereich / überbaubarer Bereich
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke (siehe nachrichtl. Hinweis Nr. 3)
- GW/RW — Geh- und Radweg
- Grünflächen mit Zweckbestimmung
- priv. — private Grünfläche
- öff. — öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- D — Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Einzelbaum
- anzupflanzender Einzelbaum
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- ST — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. FH = 7,5 m — Firsthöhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, als Höchstgrenze
- Begrenzungslinie des 100 m Gewässerschutzstreifens
- Graben
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt.

1. **Festsetzung über die bauliche Nutzung**

1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1(6) BauNVO i.V. mit § 4(3) 1. u. 3. BauNVO sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

1.4 Die Sockelhöhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf das Maß von 0,50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.5 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beim erstmaligen Einbau, Austausch oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Bürorräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989 erfolgen.

1.6 Im WA2-Gebiet darf bei Gebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) BauNVO die Firsthöhe (FH) maximal 7,50 m, bei Gebäuden und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) BauNVO maximal 12,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, betragen.

2. **Grünordnerische Festsetzungen**

2.1 Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1) 25a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Feldgehölzinseln als Begrenzung der Baugebiete sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur heimische Pflanzen zu verwenden: Rotaste, Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeine Heckenrose, Wildapfel, Schlehe, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Heckenrose, Salweide, Kübeweide, schwarzer Holunder, gemeine Eberesche, Fliedor.
Die Hecken sind auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig, auf dem 5 m breiten Streifen 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt maximal 1 m.
Die Armstrauchzone ist auf der gesamten Fläche durch eine horizontalflächig gestaffelte Pflanzung aus 5 Arten zu begründen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.2 Der in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 25b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
Ein Ausfelden der Strauchschicht (schwarzer Holunder) auf dem ehemaligen Friedhof bis zu 30 % ist zulässig. Die Waldkiefernflora ist durch Pflegemaßnahmen (Bromesschlag und Initialpflanzung heimischer Farne) zu entwickeln.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) sowie im Mischgebiet (MI) ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang in 1 m Höhe 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei einer überbaubaren Fläche > 700 m² ist je 150 m² weitere überbaubare Fläche ein zusätzlicher Laubbaum (16/18) zu pflanzen. Die Standorthalt (mittlerer Durchmesser der Grundfläche) ist folgendermaßen: Ausgenommen sind die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1) 25a) BauGB festgesetzten Flächen. Empfohlene Arten: Feldahorn, Sandbirne, Hainbuche, Rotbuche, Wildmalz, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume.
Nicht heimische Nadelgehölze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) sowie im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

2.4 Zwischen der Kleingartenanlage und dem Graben westlich der Retzower Straße ist eine Baumreihe aus Kopfweiden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 In den Anlagenstreifen ist eine einzelne Straßenbaumpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststamm der Hochstämme beträgt 16/18 cm. Die von der Versiegelung freizuhaltenden Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² haben.
Je Straßenzug ist lediglich eine der empfohlenen Baumarten zu pflanzen:
Planstraße A, B, D : Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Winterlinde
Planstraße C : hochstämmiger Apfel, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere

2.6 Als Straßenbeläge für die Planstraßen ist Granitpflaster, bzw. wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster zu wählen.
Rotes Betonsteinpflaster und Betonverbundstein ist nicht zulässig.
Die lediglich als Geh- und Radwege dienenden Stichwege sind als wassergebundene Decke mit einem beiseitigen Bereich von maximal 1 m Breite auszubilden.

2.7 Die Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz sowie auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen, sind als Rasenpflaster auszubilden. Pro 200 m² Grundfläche ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Mindeststamm 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Arten: Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Winterlinde.

2.8 Die in der Planzeichnung gemäß §9(1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, ist als ca. 30 m breiter Grünstreifen von der Bebauung freizuhalten.
Die Fläche ist als 2-schürige Mähwiese auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche ist ein öffentlicher Wanderweg in einer Breite von 2 m als wassergebundener Weg anzulegen. In den teilweise feuchten Bereichen ist der Weg als Holzbohlenpartie auszubilden.
Entlang des Uferwanderweges sind Sitzplätze und 2 Aussichtsplattformen auf den See zulässig. Der innerhalb dieser Grünfläche liegende Kinderspielplatz ist durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen in die Gesamtanlage zu integrieren.
Bei direkt an den Uferlinie zu pflanzenden Bäumen ist unter folgenden Arten zu wählen: Rotaste, gemeine Esche, Silberweide.
Am Rande des neu zu gestaltenden Teiches im Südosten des Geltungsbereiches ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes eine Schilfzone zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2.9 Die in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, umfaßt den westlichen und südwestlichen Rand des Schilfs der Retzower Straße vorhandenen Grabens.
Der vorhandene Bestand ist zu sichern und zu renaturieren.
Die südliche Grabenböschung ist mit einer Reihe Kolweiden zu bepflanzen.

2.10 Entlang der Retzower Straße ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zur Straßenmitte beträgt mindestens 2 m. Zu pflanzende Arten: Winterlinde, Mindeststamfang der Hochstämme 16/18 cm.

2.11 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

2.12 In dem der Uferzone des Mirower Sees zugewandten nicht überbaubaren Bereich des MI-Gebietes ist das Errichten auch von baugenehmigungsfreien Nebenanlagen nicht zulässig.

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 10/92 "Retzower Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 18.03.1997 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/92 "Retzower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen.

Mirow, den 18.03.1997 — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 10.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Mirow, den 19.04.1997 — Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Mirow, den 20.04.1997 — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.10.1993 durchgeführt worden.

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 13.01.1995 27.06.1996

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.09.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. 07.10.1993 05.11.1995

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.12.1993 bis 04.01.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Der Katastergemäße Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 15.07.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 15.07.1997 — Geschäftsführender Amtsleiter

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.01.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 11.01.1995 12.06.1997

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 20.02.1995 bis 06.03.1995 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden könnte, am 13.01.1995 / 27.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. 06.03.1995 / 20.12.1996

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.04.1997 von der Stadtvertreterversammlung der Stadt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 10.04.1997 gebilligt.

Mirow, den 10.04.1997 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.02.1996 Az.: II 801.1 Rz ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

Mirow, den 17.03.1998 — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

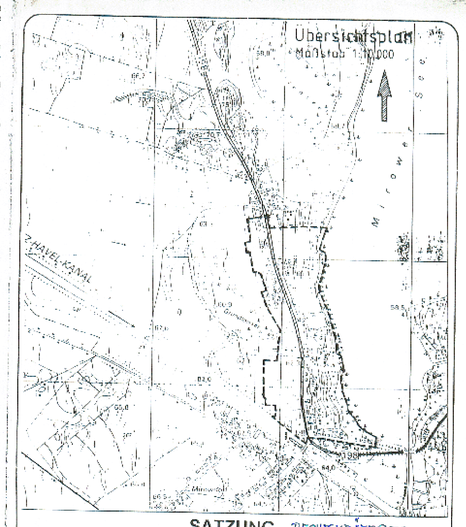
Mirow, den .....
Bürgermeister

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

Mirow, den 17.03.1998 — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.02.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.03.98 in Kraft getreten.

Mirow, den 17.03.1998 — Bürgermeister



SATZUNG RECHTSKRÄFTIGES EXEMPLAR

Stadt Mirow

Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Vol. Nr. 35

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 10/92

"Retzower Straße"