

# **Stadt Mirow**

**Landkreis Mecklenburg-Strelitz**



**Bebauungsplan Nr.15/97**

**„Neuer Markt“**

**mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

**Begründung**

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan Nr. 15/97 „Neuer Markt“ der Stadt Mirow, Landkreis Mecklenburg-Strelitz**

### **Inhaltsübersicht**

- 1. Allgemeines**
- 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Mirow - bestehende Rechtsverhältnisse**
- 3. Heutige Situation**
- 4. Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Immissionen**
- 6. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 6.1 Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO
  - 6.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - 6.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB
  - 6.4 Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
    - 6.4.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
    - 6.4.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage"
  - 6.5 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25.a) und b) BauGB
- 7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**
- 8. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB**
- 9. Belange der Denkmalpflege**
  - 9.1 Archäologische Funde
  - 9.2 Baudenkmale
- 10. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet**
  - 10.1 Sozialmaßnahmen
  - 10.2 Bodenordnende Maßnahmen
- 11. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**
- 12. Bearbeitungsvermerk**

## 1. ALLGEMEINES

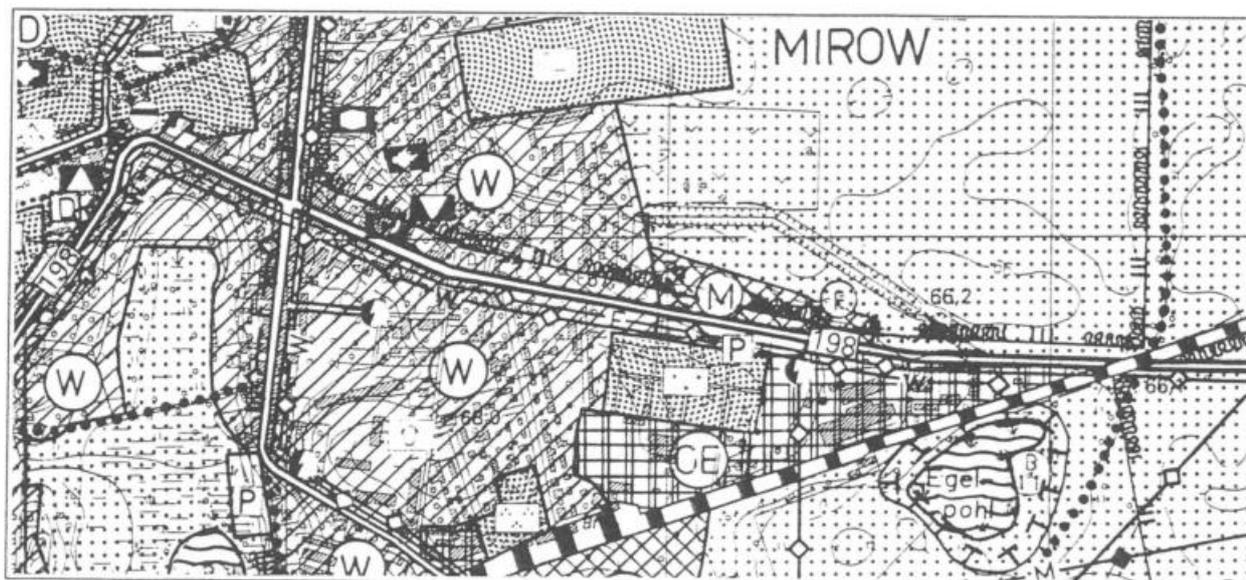
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/97 „Neuer Markt“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV90), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, aufgestellt. Als Planunterlage dient der im Jahre 1997 vom Vermessungsbüro Seehase, Wiesenstr. 15, 17036 Küssow erstellte Lageplan im Maßstab 1:500.

Der ca. 6,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Mirow, Flur 15 und umfaßt eine Vielzahl von bebauten und unbebauten Flurstücken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan (Teil A: Planzeichnung) entsprechend gekennzeichnet.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT MIROW - BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow ist noch nicht wirksam. Der Entwurf stellt für den gesamten Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W) dar (siehe nachfolgenden Planausschnitt), so daß der Bebauungsplan als "entwickelt" aus dem Flächennutzungsplan zu betrachten ist. Siehe § 8(3) BauGB: "Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird."



### 3. HEUTIGE SITUATION

Der Planbereich liegt im historischen Kern der Stadt Mirow und wird begrenzt im Norden durch die B 198 (Strelitzer Straße), im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die Querstraße und die Straße "Neuer Markt" sowie im Westen durch die Töpferstraße. Geprägt wird der Planbereich durch die stadtbildprägende Straßenrandbebauung - meist zweigeschossig und traufständig - entlang der Töpfer- und Strelitzer Straße. In den Erdgeschossen sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte vorhanden, in den Obergeschossen herrscht das Wohnen vor.

Die rückwärtigen Bereiche der v.g. Straßen sind mit Schuppen und Lagerhallen (teilweise Leerbestand und darüber hinaus baufällig) bestanden und bieten dem Betrachter ein ungeordnetes Bild. Im Bereich Markt- und Bahnhofstraße ist ausschließlich Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden vorzufinden. Ortsbildstörend wirkt der fünfgeschossige und 120 m lange Wohnblock an der Straße "Neuer Markt". Die z.T. großzügig bemessenen Grundstücke im Planbereich sind teilweise mit Bäumen bestanden (überwiegend Obstgehölze) und vermitteln, trotz der zentralen innerstädtischen Lage, ländliche Idylle.

### 4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Gebiet der Innenstadt der Altstadt wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Als erster Schritt wurde ein Rahmenplan entwickelt, welcher der Stadt ermöglichen soll, weiteren "Fehlentwicklungen" vergangener Jahre entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Ordnung und eine Wohnumfeldverbesserung durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen in diesem innerstädtischen Altstadtquartier, entsprechend den Vorgaben des o.g. Rahmenplanes, mit folgender Zielsetzung herbeigeführt werden:

- Sicherung der ortsbildprägenden Bausubstanz entlang der Töpfer- und Strelitzer Straße.
- Schaffung von zentralgelegenen öffentlichen Stellplätzen zur Deckung des Bedarfs.
- Schaffung von Geh- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartiers zur Förderung der Durchlässigkeit.
- Überplanung der ortsbildstörenden baulichen Anlagen (überwiegend Leerbestand).
- Schaffung neuer Gebäude in städtebaulich sinnvoller Zuordnung und anspruchsvoller Gestaltung.

- Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben (Kleingewerbe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften).
- Schaffung von innerstädtischen Grünbereichen.
- Steigerung der Attraktivität Mirows als Fremdenverkehrsort.

## 5. IMMISSIONEN

Die vom Kfz-Verkehr der B 198 auf die Bebauung an der Strelitzer Straße (B 198) einwirkenden Lärmimmissionen sind nachfolgend ermittelt.

### Berechnungsgrundlage:

Prognosewerte des Jahres 2010 im Rahmen der Linienplanung zur Ortsumgehung Mirow der B 198 (Arbeitsstand 12/98 des Ingenieurbüros BUNG, Schwerin)

Mittelwert: 7.196 Kfz/24 h (DTV)

Lkw-Anteil: 20 %

**Nachweis:** (DIN 18005)

Die maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen (M) auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und unter Berücksichtigung der in Tabelle 4, Zeile 3, angegebenen Werte betragen:

tags:  $M = 0,060 \times 7.196 \text{ Kfz/24 h} = 432 \text{ Kfz/h}$   
 nachts:  $M = 0,011 \times 7.196 \text{ Kfz/24 h} = 79 \text{ Kfz/h}$

### **Lärmpegelermittlung:**

Auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und Lkw-Anteile, einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem Abstand der Bebauung von i.M. 10 m von der Fahrbahn, ergeben sich unter Verwendung der Diagramme (Bild 3, 4, 19) die unten aufgeführten Werte:

	Tag: 432 Kfz/h	Nacht: 79 Kfz/h
Mittelungspegel (v. = 80/100 km/h; Abstand 25 m)	68,2 dB	60,2 dB
Minderung wegen $V_{\max} = 50 \text{ km/h}$	- 3,5 dB	- 4,0 dB
Erhöhung wegen 10 m Abstand	+ 5,0 dB	+ 5,0 dB
<b>Gesamt</b>	<b>69,7 dB</b>	<b>61,2 dB</b>

Die ermittelten Werte zeigen, daß durch den Verkehr auf der B 198 die Orientierungswerte (gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") für besondere Wohngebiete (WB) von 60 dB am Tag und 45 dB bei Nacht deutlich überschritten werden.

Insbesondere in innerstädtischen Situationen muß vorausgesetzt werden, daß die v.g. Orientierungswerte regelmäßig überschritten werden. Praxisgerechter ist die

früher übliche Regelung, daß die alten Planungsrichtpegel nach 18005 in der Nähe von Verkehrswegen bis zu etwa 10 dB überschritten werden durften. Bei höheren Werten war dann die Errichtung von Wohnnutzungen besonders zu begründen und ggf. passiver Lärmschutz festzusetzen.

Im Bereich der Strelitzer Straße scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen aus Platzgründen aus.

In der Abwägung der Belange ist die Stadt zu dem Entschluß gekommen, daß als bauliche Maßnahme gegen schädliche Umwelteinflüsse passiver Schallschutz festgelegt wird. Passiver Lärmschutz gehört zu baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Baugesetzbuches.

Daher wird entlang der Strelitzer Straße festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8), daß innerhalb der 1. Bauzeile entlang der Strelitzer Straße bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Wohn- und Schlafräume sowie die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen sind. Außerdem sind alle Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten, die durch die Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschrieben sind. Daher wurde diese Maßnahme in die v.g. textliche Festsetzung nicht mit übernommen.

## **6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO**

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans der Stadt Mirow und den Bestandsverhältnissen wird die Straßenrandbebauung entlang der Töpfer- und Strelitzer Straße als besonderes Wohngebiet (WB) bauleitplanerisch abgesichert.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger nachfolgend genannten Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

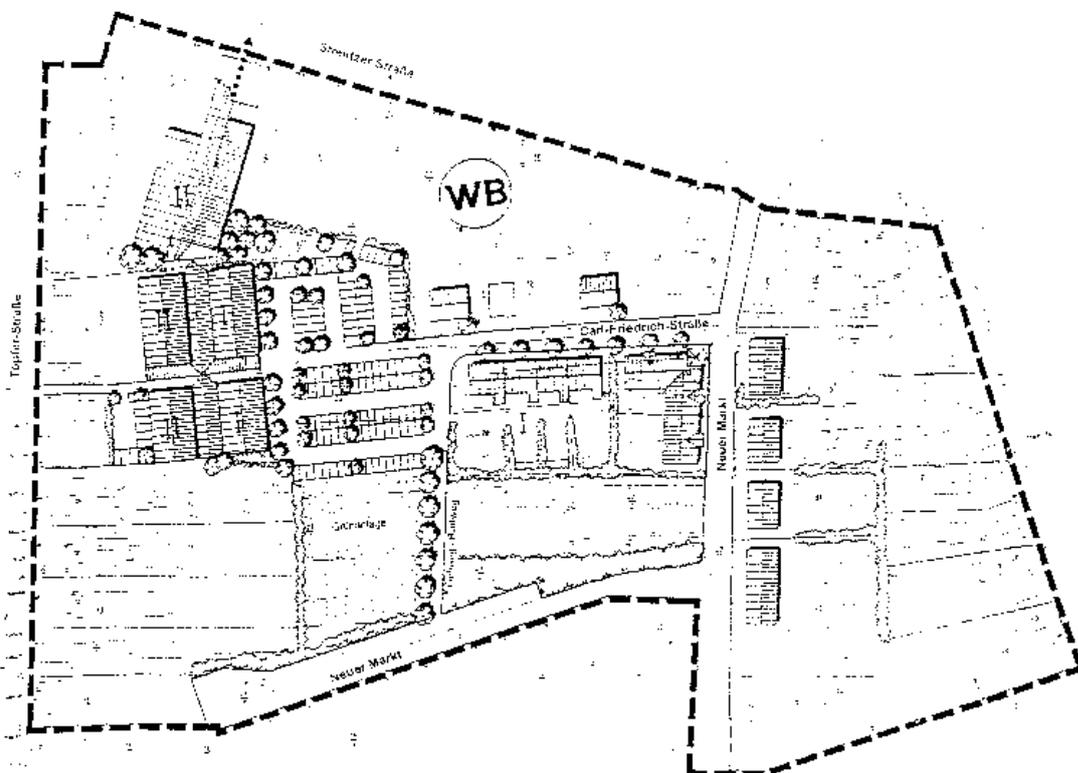
Damit ist die Wohnnutzung als geplante Hauptnutzung gekennzeichnet. Die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen genießen - soweit sie vorhanden sind - Bestandsschutz; sie haben dagegen - soweit sie "untergebracht", also neu zugelassen werden sollen - eine nachrangige Bedeutung, die durch das Wort "auch" verdeutlicht wird.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend den Bestandsverhältnissen wird die 2-geschossige Bauweise für die v.g. Bereiche festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche wurden eng bemessen (überwiegend 20 m Bautiefe), um eine Übernutzung der rückwärtigen Hofbereiche mit baulichen Anlagen künftig auszuschließen.

Anzumerken ist, daß die vorhandenen Gebäude aber weiterhin Bestandsschutz genießen. Im rückwärtigen Bereich der Töpferstraße ist eine überdachte Passage u.a. mit Läden und gastronomischen Betrieben vorgesehen, die fußläufig an den öffentlichen Parkplatz sowie an die Töpfer- und Strelitzer Straße angebunden werden sollen (siehe nachfolgenden Plan).



Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden planzeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wurden entlang der Töpfer- und Strelitzer Straße Baulinien festgesetzt, um den typischen Charakter dieser Straßenrandbebauung weiterhin zu erhalten, selbst bei baulichen Veränderungen bzw. Abriss.

## 6.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Südlich der Carl-Friedrich-Straße und entlang der Querstraße, Bahnhofstraße und der Straße "Neuer Markt" wurden entsprechend den Bestandsverhältnissen (ausschließlich Wohnnutzung) allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem nutzungsbedingten Bedarf. Die überbaubaren Bereiche wurden relativ eng bemessen, lassen aber eine angemessene Verdichtung der Bebauung zu, schließen aber gleichzeitig ein unerwünschtes Bauen in 2. Reihe aus.

**Hinweis:** Auf die Festsetzungen eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde verzichtet, da südlich der Straße "Neuer Markt" im Bereich der vorhandenen Blockbebauung ein ausreichend bemessener Spielplatz (Spielwiese, Spielgeräte) für die Kinder aus dem Bebauungsplangebiet in zumutbarer Entfernung vorhanden ist (siehe Flächennutzungsplanausschnitt, Seite 2).

## 6.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen, um aber entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt ausreichenden Parkraum für Besucher und Einkaufswillige in zentraler Lage bereitstellen zu können, wurde ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen, der über die Carl-Friedrich-Straße erschlossen wird, im Planbereich festgesetzt (siehe Gestaltungsplan, Seite 6). Darüber hinaus gewährleisten die festgesetzten fußläufigen Anbindungen an die Töpfer- und Strelitzer Straße sowie an die Straße "Neuer Markt" die Durchlässigkeit des Quartiers.

## 6.4 Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB

### 6.4.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Um im Planbereich, in Verbindung mit dem vorhandenen Baumbestand, den festgesetzten Gehölzanpflanzungen und privaten Grünanlagen eine durchgängige Vernetzung der Grünstrukturen zu erreichen, sollen die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flurstücke 21, 23 und 24 (teilweise) als Grünfläche naturnah hergerichtet und gestaltet werden (*siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6*). Zu diesem Zweck wurde die ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

### 6.4.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage"

Um, wie unter 6.1 bereits dargelegt, eine Vernetzungsfunktion innerhalb des "Quartiers" zu erreichen, wurden Teilbereiche der großzügig bemessenen Grundstücke

als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" (GA) festgesetzt. Darüber hinaus sollen diese Flächen einschließlich des vorhandenen und festgesetzten Baumbestandes (ausschließlich Obstgehölze) eine dauerhafte Durchgrünung des Planbereiches sicherstellen. Die von dieser Festsetzung betroffenen baulichen Anlagen (insbesondere Wohnhaus Neuer Markt Nr. 5) genießen aber weiterhin Bestandsschutz.

## **6.5 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25.a u. b) BauGB**

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wurde eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. Er ist dauerhaft zu erhalten. Wie unter 6.4 bereits dargelegt, soll eine Durchgrünung des Planbereiches erreicht werden, daher wurden Gehölzpflanzungen festgesetzt, die ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Nähere Ausführungen hierzu siehe Planzeichnung Teil B - Text (Grünordnerische Festsetzungen).

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT (Eingriffsregelung)**

§ 1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt das Verhältnis der Bauleitplanung zur Eingriffsregelung. Danach sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Eine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist nicht gegeben. Durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen, der Gehölzpflanzungen und der großzügig bemessenen nichtüberbaubaren Bereiche tritt vielmehr eine Verbesserung gegenüber den jetzigen Bestandsverhältnissen ein. Die Stadt Mirow ist daher der Auffassung, daß im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich sind.

## **8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN GEMÄSS § 9(1) 13. BauGB**

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die EMO Energieversorgung Müritz-Oderhaff Aktiengesellschaft. Da mit diesem Bebauungsplan eine bauliche Verdichtung im Planbereich angestrebt wird, ist das vorhandene Versorgungsnetz der EMO zu erweitern.

Dazu sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. ein Standort für die Transformatorenstation und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers freizuhalten.

## **Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen**

### **1. Allgemeines**

- 1.1 *Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabung, Bohrung, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.*
- 1.2 *Versorgungsanlagen der EMO (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.*
- 1.3 *Die Versorgungsleitungen der EMO werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.*
- 1.4 *Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.*

### **2. Erkundigungspflicht**

- 2.1 *Vor Beginn der Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der EMO Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.*
- 2.2 *Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z.B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die EMO haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.*
- 2.3 *Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der EMO zu melden.*

### **3. Zugänglichkeit**

*Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf der Anlage kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.*

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung im Planbereich wird durch die Ostmecklenburgische Gasversorgung Neubrandenburg GmbH (OMG) sichergestellt. Im Planbereich liegen teilweise Gasleitungen der OMG. Das Netz kann entsprechend dem Bedarf erweitert werden.

#### Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch die DEUTSCHE TELEKOM AG, Niederlassung Neubrandenburg. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Strelitz. Das Versorgungsnetz wird entsprechend dem Bedarf erweitert.

**Hinweis:** Zur Planung und Ausführung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Strelitz ein Erschließungsvertrag erforderlich. Für die Rohrnetzerweiterung wird vom Wasserzweckverband Strelitz ein Baukostenzuschuß erhoben.

Die erforderliche Erschließung ist rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband Strelitz abzustimmen. Die Trassen für die wasserversorgungsseitige Erschließung sind zur Verfügung zu stellen.

Diese Zustimmung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innerhalb von 2 Jahren, gerechnet vom Ausstellungstag, mit der Bauausführung begonnen wurde.

#### Abwasserbeseitigung:

Ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanäle, die das anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage der Stadt Mirow zuführen, sind in der Strelitzer-, Töpfer- und Bahnhofstraße vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung der künftigen Neubauten wird durch eine Ergänzung des vorhandenen Kanalnetzes sichergestellt.

#### Oberflächenentwässerung:

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht auf den Grundstücken selbst versickert, z.Z. den vorhandenen Regenwasserkanälen in der Strelitzer-, Töpfer- und Bahnhofstraße zugeführt. In Teilbereichen ist eine Netzerweiterung erforderlich (Carl-Friedrich-Straße und Straße "Neuer Markt" einschließlich Parkplatz). Soweit hydrologische und hydraulische Nachweise zu erbringen sind, werden die erforderlichen Berechnungen rechtzeitig durchgeführt und mit den zu beteiligenden Fachbehörden abgestimmt.

#### Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz bzw. dessen Auftragnehmer. Entsprechende Container für die Wertstoffeffassung befinden sich in zumutbarer Entfernung.

Bei der weiteren Planungsarbeit ist zur Realisierung des Abfallgesetzes folgendes zu beachten:

1. *Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu beplanen. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu ent-*

sorgen ist. Über den Verbleib von Überschußmassen ist mit dem Abfallwirtschaftsamt des Kreises abzustimmen.

2. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.
3. Es ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten, bzw. konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen.

#### Altablagerungen:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Mirow befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen i. S. d. § 22 AbfAlG M-V.

Sollten dem Planungsträger gegenteilige Tatsachen bekannt sein oder im Zuge der weiteren Planungsarbeiten bzw. im Rahmen der Bautätigkeit bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz - Umweltamt zu benachrichtigen, damit ggfs. erforderliche Maßnahmen eingeleitet bzw. festgelegt werden können.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Gewährleistung einer erfolgreichen Brandbekämpfung muß sichergestellt sein, daß die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen in den erforderlichen Abständen zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge muß mindestens über 2 Stunden vorhalten. Die Entnahmestellen, in der Regel Unterflurhydranten nach DIN 3221, sind möglichst im Straßenraum anzuordnen. Ihre Lage ist mit dem Amtwehrführer und mit dem Wasserversorgungsverband abzustimmen. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

## **9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE**

### **9.1 Archäologische Funde**

Im Planbereich befinden sich Bodendenkmale (siehe Nachrichtliche Hinweise Nr. 1 u. 2).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirt-

schafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. DSchG M-V).

## 9.2 Baudenkmale

Die im Planbereich nachfolgend aufgeführten Baudenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen:

Strelitzer Straße 33	Wohnhaus
Strelitzer Straße 34	Wohnhaus

Jegliche Veränderung an den Baudenkmalen ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig (§ 7 DSchG M-V).

## 10. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

### 10.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

### 10.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung im Planbereich verlangt den Ausbau der Carl-Friedrich-Straße einschließlich des öffentlichen Parkplatzes sowie das Anlegen und Herrichten der öffentlichen Parkanlage.

Die Durchführung der o.g. Maßnahmen erfolgt im Rahmen der städtischen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Strom, Telefon etc. belasten die Stadt nicht, da diese Maßnahmen von den Versorgungsträgern direkt mit den Anliegern abgerechnet werden. Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden im Rahmen der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Mirow erhoben und belasten die Stadt Mirow nicht.

Mirow, den 10.11.1999



.....  
Bürgermeister



## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V)**

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes (WA-Gebiet) werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß in diesen Bereichen das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulich und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage dieses Gebietes ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen Dachform und Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

Anmerkung: Die Bereiche entlang der Strelitzer und Töpferstraße werden künftig über die in Aufstellung befindliche Ortsgestaltungssatzung der Stadt Mirow abgedeckt und daher wird im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans für diese Bereiche (WB-Gebiete) auf die Festsetzung von Bauvorschriften über Gestaltung verzichtet.

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 36 - 60° zulässig (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 65 - 70°). Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Eindeckung der Dächer nur Tonziegel oder Betonziegel in roter bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen roten Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3003, 3013 und 3016. Für die grauen bis grauschwarzen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024 und 7026.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist sichtbares Mauerwerk aus roten oder rotbunten Verblendmauerziegeln (Grundlage für die zulässigen Farbtöne sind die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) herzustellen bzw. zu verputzen und mit einem Anstrich in hellen Pastelltönen (Hellbezugswert >60) zu versehen, ausgenommen sind Teilgestaltungselemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingärten (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow in ihrer Sitzung am 09.11.1999 als Satzung beschlossen.

Mirow, den 10.11.1999

.....  
Bürgermeister



## 12. BEARBEITUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 15/97 "Neuer Markt" wurde im Auftrage der Stadt Mirow ausgearbeitet von

**Dipl.-Ing. Ralf Ludwig**  
**Stadt- und Regionalplaner**  
**Watertucht 43**

**26129 Oldenburg**