

# 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 / 92

## "Retzower Straße" (B-Plan nach § 13a BauGB)

### Übersichtsplan - Auszug Planzeichnung (Teil A) bestandskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr.10/92 "Retzower Straße"

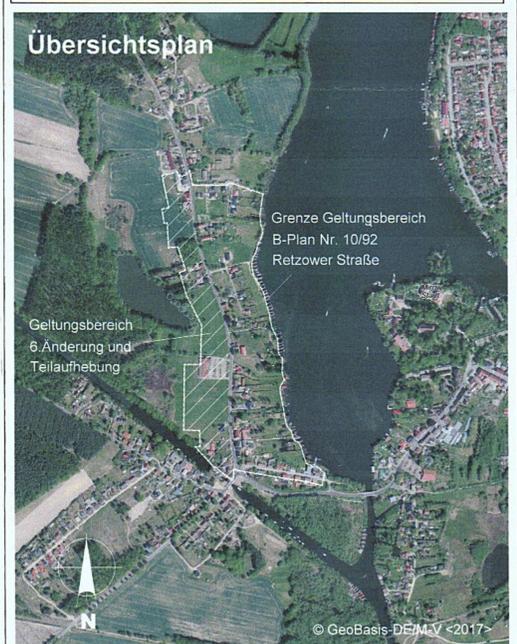
- Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92
- Aufhebungsgebiet
- Änderungsgebiet

# STADT MIROW

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße"

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I. S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom 11.12.2018 folgende Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GFZ 0,3 Geschossflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
o Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

##### Grünflächen/ Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
anzupflanzender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

##### sonstige Pflanzbindungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung L 041, offener Graben)	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (St-Steilplätze)	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen F1- zugunsten WZV Streitz / F2- zugunsten E DIS Netz GmbH	

##### II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, die von der Bewassung frei zu halten sind (50m Gewässerschutzstreifen/ 5m Gewässerrandstreifen)	§ 9 NatSchAG M-V
Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe BLAU)	§ 9 Abs.6 BauGB
Baudenkmal	§ 9 Abs.6 BauGB
gesetzlich geschütztes Biotop	

##### III. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand lt. Kataster	Gebäudebestand ergänzt (aus Luftbild)
Flurgrenze	Flurstücksgrenze
Aufhebungsgebiet (Gebiet nach § 35 BauGB, Außenbereich)	Flurstücksnummer

In den Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung mit geringfügigen Korrekturen bzw. Ergänzungen übernommen. Mit der vorliegenden Satzung werden folgende "textliche Festsetzungen" erlassen:

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)
- ##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
- ###### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Gemäß § 6 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet MI festgesetzt. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs.2 allgemein zulässige Arten von Nutzungen im MI nicht zulässig sind:  
 Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke  
 Nr. 6 Gartenbaubetriebe  
 Nr.7 Tankstellen  
 Nr.8 Vergnügungsstätten.
- Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden die nach § 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ###### 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden.
- ###### 1.3 Im Plangebiet darf die Soohlhöhe das Maß von 0,50 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugewandten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- ###### 2.0 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- 2.1 Bei einer Bebauung der Flurstücke 612, 62, 66/1 und 69/4 (Flur 34, Gemarkung Mirow) ist die verkehrliche Erschließung jeweils nur über eine Anbindung an die B 198 vorzunehmen. Bei einer Grundstücks-teilung sind die Zufahrten so anzuordnen, dass diese jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen.
- ###### 3.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
- 3.1 Die im mit einem Pflanzgebiet gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Für die Feldgehölzhecken als Begrenzung der Baugebiete sind nur heimische Pflanzen zu verwenden: Rotkeule, Feldahorn, Hainbuche, Korndolde, roter Hartiegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenröhren, gemeine Heckenkirsche, Wildpappel, Schlehe, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundrose, Hechtröse, Salweide, Küblerweide, schwarzer Holunder, gemeine Eberesche, Flieder. 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 Pflanzzustand innerhalb der Reihe beträgt max. 1 m.
- 3.2 Im Mischgebiet MI ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbau (Mindestumfang in 1 m Höhe 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer überbaubaren Fläche > 700 m<sup>2</sup> ist je weitere überbaubare Fläche ein zusätzlicher Laubbau (16/18) zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Empfohlene Arten: Faldahorn, Sandbirke, hainbuche, Rotbuche, Weibald, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume. Nichtheimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 3.3 Auf den nördlich an den Graben angrenzenden Flächen ist entlang des Grabens eine Baumreihe aus 10 Kopfweiden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.4 Die Stellplätze auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind als Rasenpflaster auszubilden und pro 200qm Grundfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbau (Mindestumfang 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten: Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Winterlinde.
- 3.5 Der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung mit landschaftsgerichten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Ein Auslichten der Strauchschicht (schwarzer Holunder) auf dem ehemaligen Friedhof bis zu 50% ist zulässig. Die Waldbodenrinne ist durch Pflegemaßnahmen (Drennesschieb und Inlinpflanzungen heimische Farnen zu entwickeln).
- 3.6 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.
- 3.7 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen ist außerhalb der Vogeltrutzzeit, die vom 15. März bis 15. Juli definiert wird, durchzuführen.
- ###### 4.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrserosionsanforderungen an die Luftschadmission zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen.

- #### HINWEISE
1. Im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10/92 sind Bodendenkmale bekannt. Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs.1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs.6 DSchG M-V die zuständige Behörde. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs.5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume gilt, dass gem. § 18 (NatSchAG) M-V alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Sollten bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich werden, ist vor Abbruch ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 Abs.2 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Der Kompensationsumfang ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2017 zu ermitteln.
4. Die genaue Lage und Ausbauparameter von Zufahrten (Anbindungen an die B 198) sind mit dem Baustraßen- und mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

**Projekt: STADT MIROW**  
**6. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10/92 Retzower Straße**  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

**Auftraggeber:** Stadt Mirow über Amt Mecklenburgische Kleinenplatte  
 R - Breitscheidstraße 24, 17252 Mirow

**Plan:** Plan zur Satzung über die 6. Änderung u. Teilaufhebung B-Plan  
 N:\2016\B083\DWG\Satzungsbeschluss.dwg Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Niekrot  
 M. Sc. F. Milerandt

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
 Architekten · stadplaner · ingenieure  
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
 e-mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzung  
 Datum: 11.12.2018  
 Maßstab: 1:1.000

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.04.2017.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 29.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung (Entwurf vom Februar 2018) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2018 im "Kleinenplaten" Nr. 06/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die Unterlagen zum Entwurf waren außerdem im Internet auf folgender Webseite: [www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de](http://www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de) zu finden.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen 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.  
 Neubrandenburg, den 23.02.2019  
 Bürgermeister  
 Neubrandenburg, den 23.02.2019  
 Leiter Kataster- u. Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit aufgeführt.  
 Mirow, den 07.02.2019  
 Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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, sind im "Kleinenplaten" Nr. 02... am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.2019 in Kraft getreten.  
 Mirow, den 25.02.2019  
 Bürgermeister

MI o II  
GRZ 0,3  
GFZ 0,30

Flur 34

Flur 34  
Gemarkung Mirow

MI o II  
GRZ 0,3  
GFZ 0,30

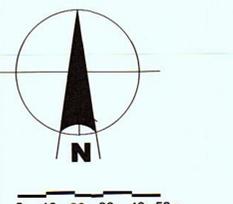
Gründlow-See

Gewässerschutzstreifen  
Gründlow-See

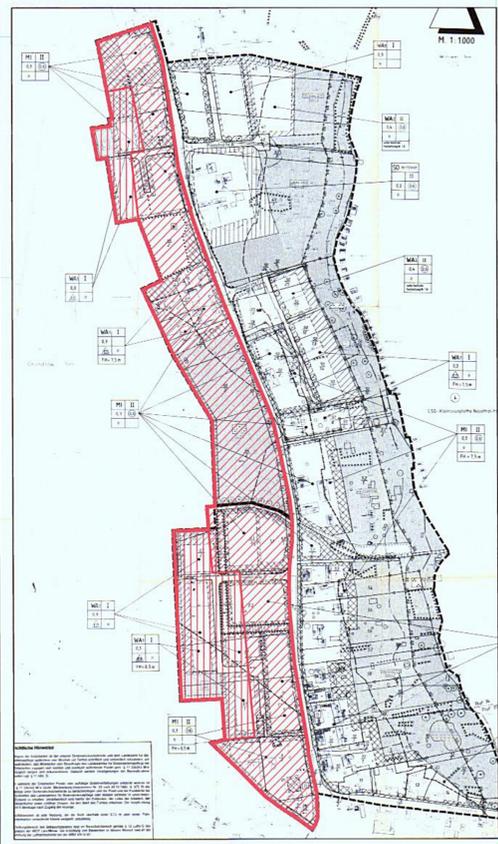
Flur 35  
Gemarkung Mirow

MI o II  
GRZ 0,3  
GFZ 0,30

Gewässerschutzstreifen  
Mirower Kanal



Kartengrundlage:  
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische  
Seenplatte, Stand: 15.05.2017



#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.04.2017.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 29.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung (Entwurf vom Februar 2018) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2018 im "Kleinenplaten" Nr. 06/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die Unterlagen zum Entwurf waren außerdem im Internet auf folgender Webseite: [www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de](http://www.amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de) zu finden.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen 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.  
 Neubrandenburg, den 23.02.2019  
 Bürgermeister  
 Neubrandenburg, den 23.02.2019  
 Leiter Kataster- u. Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit aufgeführt.  
 Mirow, den 07.02.2019  
 Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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, sind im "Kleinenplaten" Nr. 02... am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.2019 in Kraft getreten.  
 Mirow, den 25.02.2019  
 Bürgermeister

# Planzeichnung Teil A