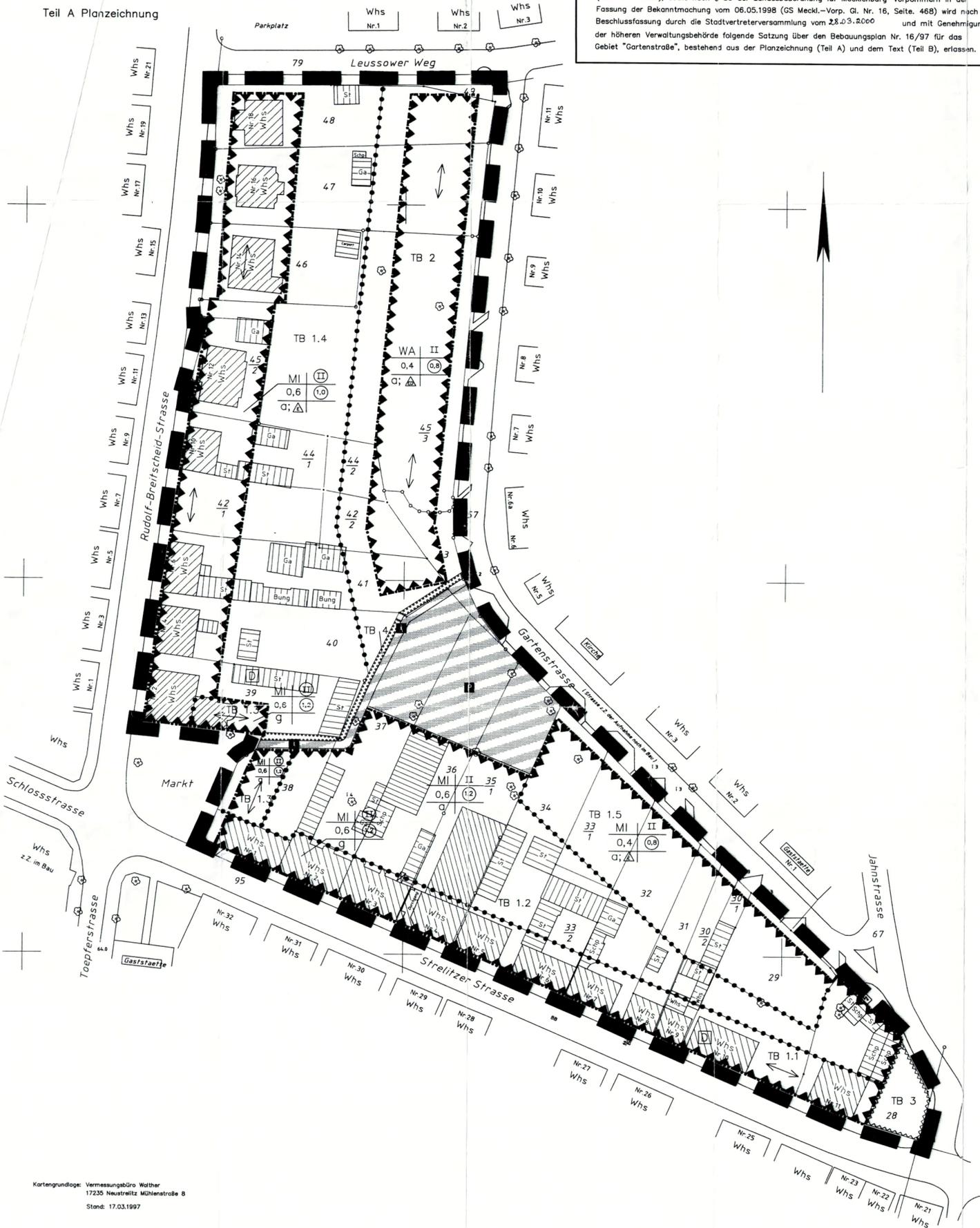




Satzung der Stadt Mirow über den BEBAUUNGSPLAN NR. 16/97 "GARTENSTRASSE"

Teil A Planzeichnung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 23.03.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16/97 für das Gebiet "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 53)
- Landesbauordnung M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V G. Nr. 791-5; GVBl. 1998 S. 647)
- Kommunalverfassung der Landes M-V (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land M-V (2. Änd. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)

Planzeichen

- Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als zwingend	
 - Bauweisen, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
 - Verkehrerschließung

□	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
▲	Fußgängerbereich	
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

□	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
---	---	--------------------------------------
- Sonstige Planzeichen

□	Umgränzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
□	Umgränzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
□	Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahmen

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
---	--	--
- Darstellung ohne Normcharakter

97	Flurstückengrenzung mit Flurnummer, Flur 8 der Gemarkung der Stadt Mirow	
▨	vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude	
▨	vorhandene Nebenanlage	
□	eingemessenes Großgrün	
- Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	

Teil B Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 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. 3 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) Bau NVO)
 - Grundflächenzahl / GRZ (§ 16 (2) Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
Im Mischgebiet (MI) ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im TB 1.5 beträgt die GRZ 0,4.
 - Geschossflächenzahl / GFZ (§ 16 (2) Bau NVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GFZ von 0,8 zulässig.
Im Mischgebiet (MI) ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im TB 1.5 beträgt die GFZ 0,8; in den Teilbereichen 1.2 und 1.4 beträgt die GFZ 1,0.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Bau NVO)
In den Teilbereichen 1.1 und 1.3 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, in den übrigen Teilbereichen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 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 TB 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

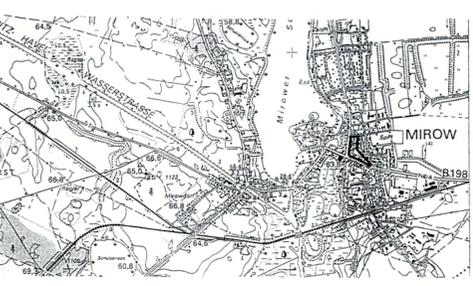
im MI
Im TB 1.1 und 1.3 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
In den übrigen Teilbereichen weicht die Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, als die zulässige max. Gebäudelänge von 50,0 m auf max. 18,0 m verkürzt wird.
 - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Abweichen von der Baulinie können Gliederungselemente der Fassaden wie Gesimse, Stürze, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m von der Baulinie abweichen.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Nebenanlagen 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.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzung.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Der TB 3 ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Der Parkplatz an der Gartenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche festgesetzt.
Der Fußweg vom Markt zu den Parkstellflächen an der Gartenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)
Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109
Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern überplanten Bauflächen bzw. des Aus- und Umbaus von Wohngebäuden im Geltungsbereich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabellen 9 und 10 nachzuweisen. Die in ANLAGE 7 und 9 der Lärmimmissionsprognose der Fa. PLANIERER zu diesem Bebauungsplan ausgewiesenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß R_wres sind für die Planungen des Bauherren heranzuziehen.
Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden. In allen anderen Fällen sind für Schlaf- und Kinderzimmer entlang der B 198 bzw. L 33 künstliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ebenfalls die zuvor genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllen müssen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Im TB 4 ist eine ca. 1,50 m breite Hecke anzupflanzen. Ausnahmen im Bereich der Zu- und Abfahrten sind zulässig.
- 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.
- Hinweise
Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzung befinden sich mehrere, gemäß § 76 LNatG M-V nach der fortgeltenden Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 geschützte Bäume, einschließlich alter Obstbäume.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/97 "Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 21 (1) BauGB am 22.04.1993 ortsfest bekanntgemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.05.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 23.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 23.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 23.03.2000 bis zum 30.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.2000 ortsfest bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 01.02.2001
[Signature] Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.2000 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 23.03.2000 festgelegt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Mirow, den 04.02.2001
[Signature] Der 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 04.02.2001 der Mirower Zeitung ortsfest bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 04.02.2001 in Kraft getreten.
Mirow, den 04.02.2001
[Signature] Der Bürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN
NORDEN : Leussower Weg
OSTEN : Gartenstraße
SÜDEN : Strelitzer Straße (B 198)
WESTEN : Rudolf-Breitscheid-Straße

Übersichtslageplan M 1:10000



Stadt Mirow
Bebauungsplan Nr. 16/97
"Gartenstraße"
Gemarkung Mirow

Stadt Mirow
BIG STÄDTEBAU GmbH Mecklenburg-Vorpommern
Regionalbüro Neustrelitz
- Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Mirow

Städtebauliche Planung:
DSF freie Architekten und Ingenieure
braun schmidt reinke eilrich viebke
Schwedenstr. 14, 17033 Neubrandenburg

Maßstab: 1: 500 Datum: 24. 02. 2000