

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

Holunder

Gemeiner Schneeball

Sambucus niger

Viburnum opulus

§ 9 Abs. 7 BauGB

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Baumbestand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung der Flächen für:

und sonstigen Bepflanzungen

ST- Stellplätze

1.6 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

kräften sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Fläche.

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Rettungs- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

# Wiese / Grünland Pflanzliste (siehe Umweltbericht) Straucharten: (2 x verpflanzt ohne Ballen, Baumarten: (3 x verplanzt Stammumfang 16 -18 cm) Höhe 60 -100cm) Winterline Tilia cordata Spitzahorn Acer platanoides Brombeere Rubus fruticosus Hainbuche Carpinus betulus Kornelkirsche Cornus mas Eberesche Sorbus aucuparia Haselnuss Corylus avellena Heckenrose Rosa canina Obstbäume: (Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 -12 cm) Bibernellrosa Rosa pimpinelifolia -Apfel (z.B.Pommersche Krummstiel, Danziger Klarapfel, Graven-Eberesche Sorbus aucuparia steiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Cox

Orange, Apfel aus Grünheide, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel)

-Birne (z.B. Konferenz, Clapps, Liebling, Gute Graue, BunteJulibirne,

-Quitte (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

-Kische (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herz-

-Pflaume (z.B Hauszwetschge, Spilling/Spenling, Anna Späth)

kirsche, Schattenmorelle, Stevnsbaer Brigitte)

Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern)

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBI. I. S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.9.15. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2006 " Seestraße Granzow" der Stadt Mirow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)
- Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften werden gemäß
- § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind nicht überdachte Stellplätze, Wege und Zufahrten.
- 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern.
- Die geplanten Zäune sind mit 10-15 cm Bodenfreiheit zu setzen.
- Zum Schutz der Insekten sind Lichtquellen zu verwenden, die nicht geeignet sind, Tiere anzulocken und
- Zum Schutz der Brutvogelfauna sind Fällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März durchzuführen. - Zum Schutz der Zauneidechse sind die Bauarbeiten ab 01. April auszuführen und nicht zu unterbrechen.
- Der Gebäudebestand ist zwischen dem 1. Oktober und den 1. März abzureißen. In den Sommermonaten (zwischen Mai und Oktober) vor dem Abriss, ist das Objekt auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- 1.4 Anpflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Baumschulen (einreihige Sträucher im Abstand von 1m und 36 Bäume im Abstand von 10m) laut Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und der Brombeeraufwuchs sind zu erhalten.
- Ist eine Fällung erforderlich, muss Ersatz geleistet werden.
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust sind diese im Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.
- 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf sich max. 0,5 m über der Straßenoberkante des mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
- Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 25° 45° zulässig.
- Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer < 25° zulässig. Für Hauptgebäude wird als Dachfarbe Rot, Rotbraun und Grau festgesetzt.
- Holz-Blockbohlenhäuser werden ausgeschlossen.
- 2.2 Anzahl Stellplätze (§86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
- Es ist mindestens ein Stellplatz pro Wohnungs-/ Nutzungseinheit auf dem Grundstück zu schaffen.
- 2.3. Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)
- Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

## 3. Hinweise

- Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt teilweise außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 26/19 in der Flur 28, Gemarkung Mirow durch externe Maßnahmen (Pflanz- und Pflegemaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen). Diese werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mirow und dem Erschleißungsträger der Maßnahme gesichert. (siehe Umweltbericht)
- Im Bereich des zeichnerisch dargestellten Bodendenkmals muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs ( §6 (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.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt wurden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeit, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden
- Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst einzuholen.

 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Einleitung in ein Gewässer stellt gemäß § 9 WHG einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bedarf. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs.2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
- Können die angegebenen Zeiträume zur Baufeldfreimachung nicht eingehalten werden, sind ökologische Baubegleitungen notwendig und bei den zuständigen Behörden die Ausnahmen zu beantragen.
- Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) aufteten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2006 vom 04.07.2006. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes am 26,08.2006 ortsüblich erfolgt.
  - Mirow, den 15.3.2016

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetztes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) mit Schreiben vom 10.07.2006 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung vom 26.02.2007 bis 27.03.2007 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2007.
- Die Stadtvertretung hat am 01.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mirow, den 15.3.2016

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 29.01.2010 während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung, nach § 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 19.12.09 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.10.2012 geprüft und zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mirow, den 15.3.2016

Der 2. Entwurf (09/2012) wurde am ....... durch die Stadtvertretung Mirow gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ...... bis..... statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes ortsüblich bekanntgemacht worden. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger mit Schreiben vom 11.10.2012/erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Mirow, den 15.3.2016

. Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers vom 6.6.14 hat die Stadtvertretung Mirow am 12.08.2014 beschlossen, das Verfahren als qualifizierten Bebauungsplan fortzusetzen,

Mirow, den 15.3.2016

10. Die zum 2. Entwurf vorgebrachten Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadtvertretung Mirow am 17.2.15 geprüft. Der 3. Entwurf (08/2014) des Bebauungsplanes Nr.1/2006 bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde durch die Stadtvertretung Mirow am 17.2.15 gebilligt und gem. § 3 Abs BauGB zur erneuten Auslegung beschlossen.

Mirow, den .15.3.2016

- 11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.03. As zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 12. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat in der Zeit vom 23.3.15 bis zum 30.4.15 während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung, nach § 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 19.3.15 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 13. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.9.15... geprüft/Das Ergebnis ist mitgeteilt

Mirow, den 15.03.2016

14. 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 rechtsverbindliche Flurkarte im Maßststab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht

Neustrelitz, den 02.03.2016

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am

10.9.70.15. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.9. 24.15. gebilligt

Mirow, den 15.3.2016

Bürgermeiste

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

18. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 5: 8:2017 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes ortsüblich bekanngemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf § 5Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mirow, den 15.8.2017

Erarbeitet:

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr.01/2006

SCHÜTZE & WAGNER

08 / 2015

"Seestraße Granzow"

ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66