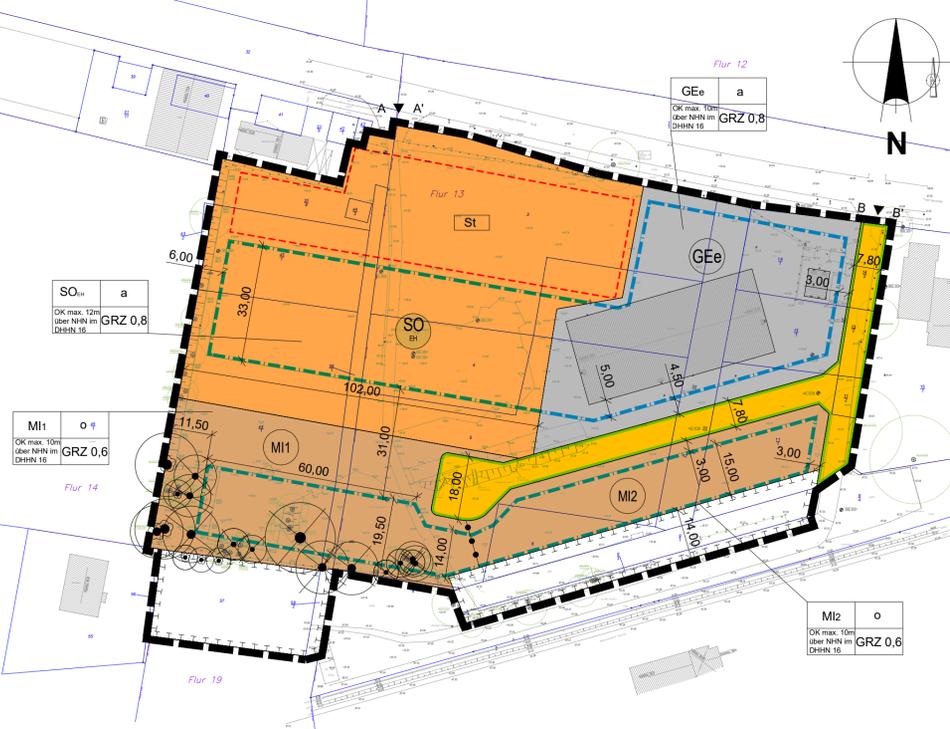


Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 01/20 "An der Wesenberger Chaussee"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung und § 86 Landesbauordnung (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/20 "Wesenberger Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



Kartengrundlage:
 Vermessungsbüro N. Boerner, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Mühlenstraße 34, 17207 Röbel
 Tel. Nr.: 039931/51820, Fax: 039931/51831, E-Mail: norbert.boerner@t-online.de
 Lagebezug: ETRS 89-UTM33, Höhenbezug NHN im DHHN 16 der Gemarkung Mirow

HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altföl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- 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. Wer Kampfmittelentdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellenderartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Um Lärmimmissionen, welche vom Sondergebiet ausgehen, zu vermeiden sind auf die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von 60 db(A) tags und 50 db(A) nacht einzuhalten.
- Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel sind Anlieferungen, Be- und Entladen nur zwischen 6:00 Uhr und 18:00 Uhr zulässig.
- Bauzeitenregelung: Rodungen von Holzölzen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März.
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung des südlichen Baufeldes innerhalb des Mischgebietes, darf zum Schutz der immobilen Reptilien im Winterquartier, nur zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres, sowie erst nach Abfang und Umsiedelung in die Kompensationsfläche erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - SOeh** Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel § 11 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
 - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt NHH im DHHN 2016 § 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - a** abweichende Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO
 - o** offene Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Baugrenze § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - A ▼ A' Anschluss der Sondergebietsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche Ein- und Ausfahrt
 - B ▼ B' Anschluss des Misch- und eingeschränkten Gewerbegebietes an die öffentliche Verkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
 - Bemaßung in Meter § 2 Abs. 2 PlanZV
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Erhalt gesetzlich geschützte Bäume § 18 NatSchAG M-V
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
 - Gebäudebestand
 - Böschung
 - Flurstücksnummer 101/1
 - Flurstücksgrenze
 - Abbruch geschützter Baum

Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Natur und Landschaft

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
- Bemaßung in Meter § 2 Abs. 2 PlanZV

- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
- Erhalt gesetzlich geschützte Bäume § 18 NatSchAG M-V

- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Gebäudebestand
- Böschung
- Flurstücksnummer 101/1
- Flurstücksgrenze
- Abbruch geschützter Baum

| Nutzungsschablone | Gebietsbezeichnung | Bauweise |
|-------------------|------------------------|------------------|
| | Höhe baulicher Anlagen | Grundflächenzahl |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- Zweckbestimmung und Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO**
- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel § 11 BauNVO**
 Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Zulässig sind:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² im Innenbereich und max. 200 m² im Außenbereich.
 - Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von maximal 50 m² außerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche
 - die Unterbringung von Anlagen für den ruhenden Verkehr (hier: Kundenstellplätze für den durch die genannten Nutzungen verursachten Bedarf)
 Die Zulässigkeit des Fachmarktes der folgenden Warenbereiche wird auf maximale Verkaufsflächen beschränkt:
 - Bekleidung / Wäsche (max. 900 m²)
 - Schuhe und Lederwaren (max. 125 m²)
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (max. 225 m²)
 - Heimtextilien (max. 70 m²)
 - Spielwaren (max. 45 m²)
 - Drogerie, Parfümerie (max. 45 m²)
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Sondergebiet auf 12 m über Bezugspunkt begrenzt. (siehe Punkt 2. textliche Festsetzung)**

- Mischgebiet § 6 Abs. 1 BauNVO**
 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind im MI1: § 6 Abs 2 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Zulässig sind im MI2:** § 6 Abs 2 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Im gesamten Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO **nicht zulässig:**
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Mischgebiet auf 10 m über Bezugspunkt begrenzt. (siehe Punkt 2. textliche Festsetzung)**

- Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 Abs. 1, 2 BauNVO**
 Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen eines Gewerbegebietes, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Lagerplätze im Außenbereich,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet auf 10 m über Bezugspunkt begrenzt. (siehe Punkt 2. textliche Festsetzung)**

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A vorhandenen Höhen in Meter über NHH im DHHN 16.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen, durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Aufbauten wie z.B Schornsteinen, Aufzügen, Antennen oder Blitzableiter um 1,00 m überschritten werden.

- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Im sonstigen Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Hier sind nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die maximal mögliche Gebäudelänge entspricht der festgesetzten Baugrenze.

- Überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Garagen § 12, 14, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB**
 - Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
 Werbeanlagen (Werbesatzung der Stadt Mirow)

- Werbeanlagen an Gebäuden**
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses anzubringen.
 - Werbeanlagen dürfen Fassadengliederelemente nicht überdecken.
 - Maßbeschränkungen für Werbeanlagen:
 - Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,50 m nicht überschreiten. Die Auskragung vor der Fassadenoberfläche darf höchstens 0,90 m betragen. Die Auskragung muss einen Abstand von mind. 0,90 m zur Grenze des Fassadenabschnittes oder zur Gebäudekante einhalten.
 - Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen in der Summe die Breite von 5 m nicht überschreiten. Der Abstand der Werbeanlage zur Grenze des Fassadenabschnittes oder Gebäudekante muss mind. 0,5 m betragen.

- Freistehende Werbeanlagen in bebauten Ortsteilen auf Privatgrundstücken**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort im Bereich der "privaten Grundstücke" zulässig.
 - Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen Ausblicke auf begrünte Flächen oder architektonisch gestaltete Bereiche nicht verdecken.
 - Freistehende Werbeanlagen und feststehende Konstruktionen der Außenwerbung dürfen eine Höhe von 2,20 m und Länge von 2,00 m nicht überschreiten.
 - Freistehende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- CEF-Maßnahmen**
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Kompensationsmaßnahmen als Ausweichquartiere für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu errichten. (siehe Begründung Punkt 6.7)

- Maßnahmen zum Ausgleich, § 9 Abs. 1a BauGB / Pflanzbindung, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Als Kompensation für die Abbrüche von 13 nach Satzung geschützten Baumbestandes in der Stadt Mirow vom 31.03.2015 sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Plangebietes 14 einheimische und standortgerechte Laubbäume aus Baumschulen mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 11.05.2021 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 01/20 "An der Wesenberger Chaussee" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mirow, Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Mirow, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 09.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 "An der Wesenberger Chaussee" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mirow, Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 "An der Wesenberger Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 14.01.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt und im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und 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.

Mirow, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mirow, Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 01/2020 "An der Wesenberger Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Mirow, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Siegel
 öffentlich bestellter Vermesser

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2020 "An der Wesenberger Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Mirow, Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 2021 in Kraft getreten.

Mirow, Bürgermeister

Land Mecklenburg-Vorpommern Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Stadt Mirow



Projekt: **Stadt Mirow
Bebauungsplan Nr. 01/20 "An der Wesenberger Chaussee"**

Auftraggeber: Stadt Mirow über städtebaulichen Vertrag
 Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte,
 Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow

Plan: **Entwurf - Plan zur Abstimmung**

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

B. Sc.: I. Hackel
 Phase: Entwurf
 Datum: September 2021
 Maßstab: 1 : 1000 im Original