



**SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15/97 FÜR DAS GEBIET "NEUER MARKT"**

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 v. 08.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. G1, Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ... 08.11.99 ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15/97 für das Gebiet "Neuer Markt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 13.02.97 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/97 "Neuer Markt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ... 30.04.97 ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ... Satz 1 BauGB ist am ... 09.06.98 ... durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... 12.11.99 ... ist nach § 9 Abs. 4 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... 17.11.99 ... informiert worden.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung genehmigt.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... 20.11.98 ... zum ... 21.12.98 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... 03.11.98 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... 27.02.2001 ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagedarstellenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß-erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Hustreitz, d. 01.02.2001  
Ort, Datum  
Stempel  
Unterschrift
- Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 09.11.99 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ... der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... erst- und zweit-öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... 09.11.99 ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... 09.11.99 ... gebilligt.  
Mirow, den ... 10.11.99 ...  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... 22.06.2001 ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Mirow, den ... 12.12.2001 ...  
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... 01.12.2001 ... erfüllt und sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.  
Mirow, den ... 12.12.2001 ...  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
Mirow, den ... 12.12.2001 ...  
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ... 12.12.2001 ... in der Mirower Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Umfang von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Mirow, den ... 12.12.2001 ...  
Der Bürgermeister

**TEIL B - TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung**
  - In den festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) sind gemäß § 1(6) 1. BauNVO in Verbindung mit § 4a(3) 3. BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
  - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1(6) 1. BauNVO in Verbindung mit § 4(3) 4. und 5. BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
  - Die Sockelhöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das Maß von 0,60 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen über maximal 30 % überschritten werden.
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den besonderen Wohngebieten (WB) sind zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahmen von Einfriedigungen nicht zulässig.
  - Wegen einwirkender Verkehrsgeräusche sind innerhalb der 1. Bauzone entlang der Strelitzer Straße festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Wohn- und Schlafräume sowie die Außenwände (Balkone, Terrassen) an der der Straße abgewandten Seite anzuzulassen. Darüber hinaus müssen die Außenwände (u. a. Wände, Fenster) von Räumen, die dem Wohn- oder dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, den Mindestanforderungen der DIN 4109 genügen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Der in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung der gleichen Art (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu ersetzen.
  - Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1) 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Reihenanstand und Abstand in der Reihe 1,00 m. Empfohlene Arten:  
**Bäume:** Linde, Stieleiche, Hainbuche, Kastanie, Birke, Esche.  
**Sträucher:** Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Haselnuß, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Rote Johannisbeere, Stachelbeere.  
Größe der Pflanzen:  
Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.  
Bäume: mindestens 50 % Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, Heister mindestens 2 x verpflanzt.  
Die Pflanzflächen sind mit Beginn der Herrichtung der Parkanlage zu bepflanzen, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April).  
Die durchgängige Sicherung der Bestände vor Anfahren, Abstellen von Materialen etc. ist durch entsprechende Schutzvorrichtungen zu gewährleisten.  
Für die Bäume ist eine offene Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> freizulassen.  
Das Anlegen von Stellplätzen im Kronenaufbereich sowie Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zulässig.
  - Die gemäß § 9(1) 25 a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind in einem Abstand von 12 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), nach Fertigstellung der Sportanlage, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) zu erhalten.  
Empfohlene Arten: Weißdorn, Rötford, Spitzahorn.  
Für die Bäume ist eine offene Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> freizulassen.  
Das Anlegen von Stellplätzen im Kronenaufbereich sowie Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zulässig.
  - Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu erhalten (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt). Empfohlene Arten: Weißdorn, Rötford, Spitzahorn. Es ist jeweils nur eine der o.g. Arten zu setzen.
  - Für alle Gehölzpflanzungen sind folgende Voraussetzungen zu gewährleisten:  
Eine dreijährige Schutzfrist ist zu garantieren. Während dieser Zeit ausgefallenes Material ist in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu ersetzen. Die Bestände sind auf Dauer zu erhalten.
  - Die gemäß § 9(1) 15. BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als naturnaher Grünfläche herzurichten und zu erhalten. Die Fläche ist gruppenweise mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) zu bepflanzen. Die Anlage einer Wegeverbindung innerhalb der Fläche in einer Breite von maximal 2 m in wassergebundener Decke ist zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

Rechtsgrundlage § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (L BauOM-V)

- 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 abgewälzt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Eindeckung der Dächer nur Tonziegel oder Betonziegel in roter bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen roten Farbtöne gelten die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3003, 3013 und 3016. Für die grauen bis grauschwarzen Farbtöne gelten die RAL-Farbtöne 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024 und 7025.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist sichtbares Mauerwerk aus roten oder rotbraunen Verbundmauerziegeln (Grundfarbe für die zulässigen Farbtöne sind die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3003, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) herzustellen bzw. zu verputzen und mit einem Anstrich in hellen Pastellönen (Hellbezugswert > 80) zu versehen, ausgenommen sind Teilgestaltungs-elemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingärten (Carports) können aus Holz erstellt werden.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Im Bereich der Baudenkmale Strelitzer Straße Nr. 33 u. 34 befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStChG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStChG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalforschung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflage gebunden.  
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalforschung, Soltow/Wiligrad, 19069 Lübstorf zu erhalten.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStChG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalforschung unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Lärz/Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV VIII-IV B1.
- Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Mirow u.a. für den örtlichen Gestaltungsbereich Töpferstraße und Strelitzer Straße ist zu beachten.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(gem. Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90)

- WA Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (gem. § 4a BauNVO)
- Überbauter Bereich nicht überbauter Bereich
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfröstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- GW/RW Geh- und Radweg
- Grundflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- priv. privat
- öff. öffentlich
- Parkanlage
- Grünanlage
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anzupflanzender Einzelbaum zu erhaltender Einzelbaum
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 Abs. 4 § 9 Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



**STADT MIROW**  
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15/97**  
„Neuer Markt“

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung