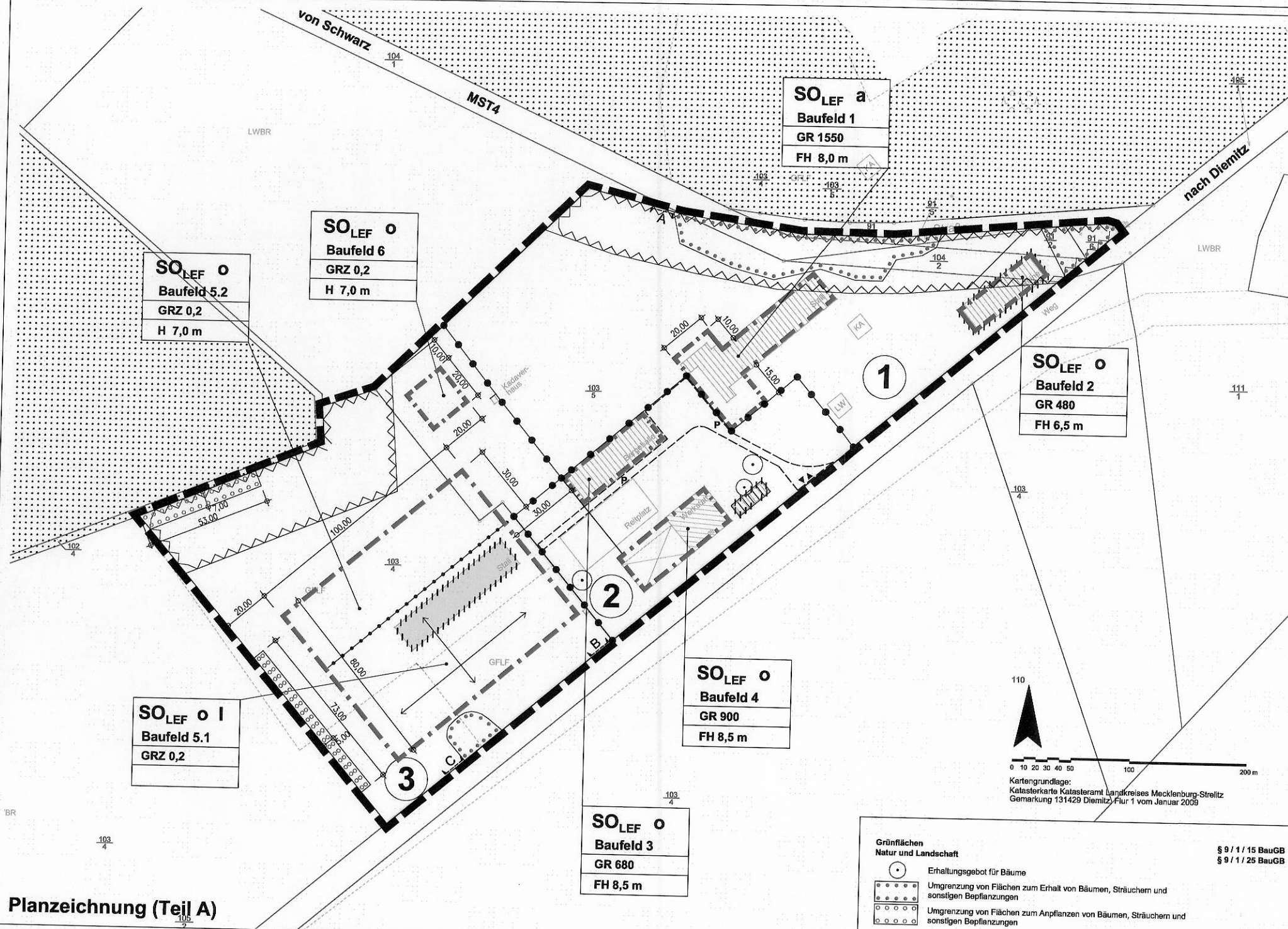


STADT MIROW Landkreis Mecklenburg Strelitz

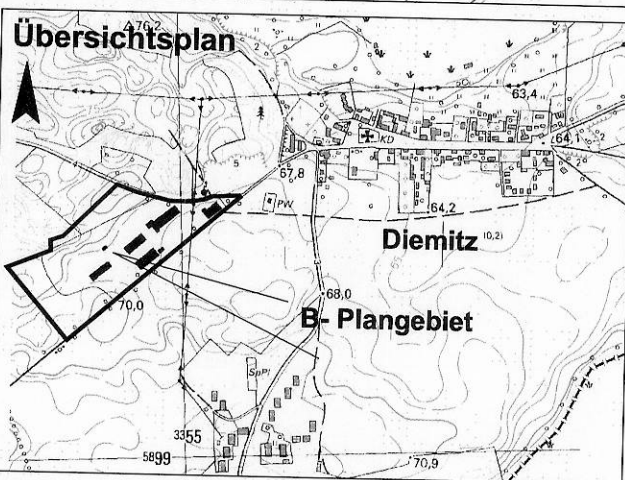
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Nr. 65 S. 2998) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mirow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:



Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung		Rechtsgrundlagen
SO_{LEF}	Sondergebiet "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz" (in 3 Teilgebiete unterteilt)	§ 9 / 1 / 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
GR 100m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 / 2 / 3 BauNVO
H 8,00m	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (FH - Firstlinie) Bezugspunkt: OK Erschließungsweg vor Mitte Haus des dem Objekt vorgelagerten Erschließungsabschnittes	§ 16 / 2 / 4 BauNVO
Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche		
— — — —	Baugrenze	§ 9 / 1 / 2 BauGB § 23 / 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 / 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Gebäuelängen > 50 m zulässig)	§ 22 / 4 BauNVO
Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen		
▼ ▲	Ein-/ Ausfahrt (Hauptzufahrt)	§ 9 / 1 / 11 BauGB
— — — —	Einheitsbereich (Nebenzufahrt)	
A	- nur für landwirtschaftlichen Verkehr	
B, C	- nur für Nutzer der Anlagen und Einrichtungen im Teilgebiet 3	

Grünflächen		§ 9 / 1 / 15 BauGB § 9 / 1 / 25 BauGB
Natur und Landschaft		
●	Erhaltungsgebot für Bäume	
□	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 / 7 BauGB
①	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art der Nutzungen)	§ 1 / 4 BauNVO
①	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der Nutzungen)	
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
□	Zweckbestimmung: P - private Erschließungswege	
— — — —	zulässige Firstrichtung	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 / 6 BauGB § 9 / 1 / 24 BauGB § 20 LWaldG M-V
□	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind hier: Waldabstandsflächen	
Das Plangebiet liegt im LSG "Müritzer Seen Park"; die Ausnahme genehmigung nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V wird durch die Stadt Mirow beantragt.		
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
□	Gebäudebestand lt. Kataster	
□	ergänzter Gebäudebestand	
□	Flurstücksgrenze	
□	Flurstücksnummer	
□	Flächen für Wald	
□	geplanter Abbruch	
□	vorhandener Löschwasserleichen	
□	vorhandener Reitplatz	
□	Bemaßung in Metern	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO
- Das Sondergebiet "Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz" dient der Unterbringung der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Erholungs- und Freizeitnutzung.
In den Teilgebieten 1-3 sind folgende Nutzungen zulässig:
Teilgebiet 1:
Zulässig sind:
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Nutztieren (z. B. Schweine, Schafe, Pferde u. a. sowie Weide- und Ausläufflächen)
 - Einrichtungen zum Erleben von in Gehegen naturnah gehaltenen Nutztieren (z. B. Tierbegegnungsgehege)
 - Büro- und Lagerräume / Unterstellräume
 - Räume für die Ab-Hof-Vermarktung (z. B. Zerlege- und Kühlräume, Hofladen, Sanitäräume)
 - Schank- und Speisewirtschaften (Kioskbetrieb, Imbiss)
 - Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserabfuhr (z. B. Pflanzenkläranlagen)**Teilgebiet 2:**
Zulässig sind:
 - Gebäude, Anlagen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung durch Erleben von naturnah gehaltenen Nutztieren (z. B. Reithalle, Tierbegegnungsgehege u. a.)
 - Büro- und Lagerräume, Werkstatt
 - Ausstellungsräume und Räume für kleingewerbliche Nutzungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke
 - Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf**Teilgebiet 3:**
Zulässig sind:
 - Ferienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser / Hausgruppe, Ferienwohnungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören
 - Stellplätze und Carportanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - Anlagen für das sporadische Aufstellen von Zelten (z. B. für Reiter / Reitergruppen einschließlich der Pferdeanhänger)
 - Verwaltungs- und Büroräume
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Praktikanten

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen

§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 2.1 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103 ist ein 7 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Sträuchern und einem vorgelagerten Krautsaum, anzulegen. Strauchzone und Krautsaum sollen sich unregelmäßig verzweigen.

Für die Strauchzone sind folgende Gehölze zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3m²	
Pflanzqualität: leichte Sträucher	

Der Krautsaum ist durch gelenkte Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1m aufweisen.

- 2.2 Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind locker mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 4 m²
Straucharten: wie Festsetzung 2.1

Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe > 175/200):

Malus sylvestris	Holzappel
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
Sorbus terminalis	Elsbeere

- 2.3 Innerhalb des Plangebietes sind 9 Laubbäume zu pflanzen.

Baumarten:

Obstbäume wie	Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
Sorbus terminalis	Elsbeere
Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, bei Obstbäumen 12-14 cm	

- 2.4 Die Pflanzgebote sind vom Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung der Beherbergungseinrichtungen folgenden Pflanzperiode auszuführen.

- 2.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

- 2.6 Die Durchführung des Ausgleichs i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135 Abs. 1 BauGB.

HINWEISE

- 1.0 Der Vorhabenträger wird für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:
Am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4, Flur 1, Gemarkung Diemitz ist auf einer Gesamtlänge von 30m ein 7m breiter naturnaher Waldrand in Teilabschnitten von jeweils 10m Länge nach den Kriterien der Festsetzung 2.1 zu entwickeln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gelten für die Hauptgebäude im Teilgebiet 3 des SO_{LEF})

§ 86 LBauO M-V

- Als Außenwände werden nur Putzfassaden in Grautönen und Holzfassaden in naturbelassenen oder erdfarbenen Tönen zugelassen.
- Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 15 - 45°; für untergeordnete Teile können Flachdächer zugelassen werden.
Zulässig sind nur rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dächer.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT

§ 84 LBauO M-V

- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Außenwände nicht gemäß 1.0 ausführt und
 - die Dächer nicht wie in 2.0 vorgegeben baut.
- Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

Stand: Vorentwurf Februar 2009
Makstab: 1:2000