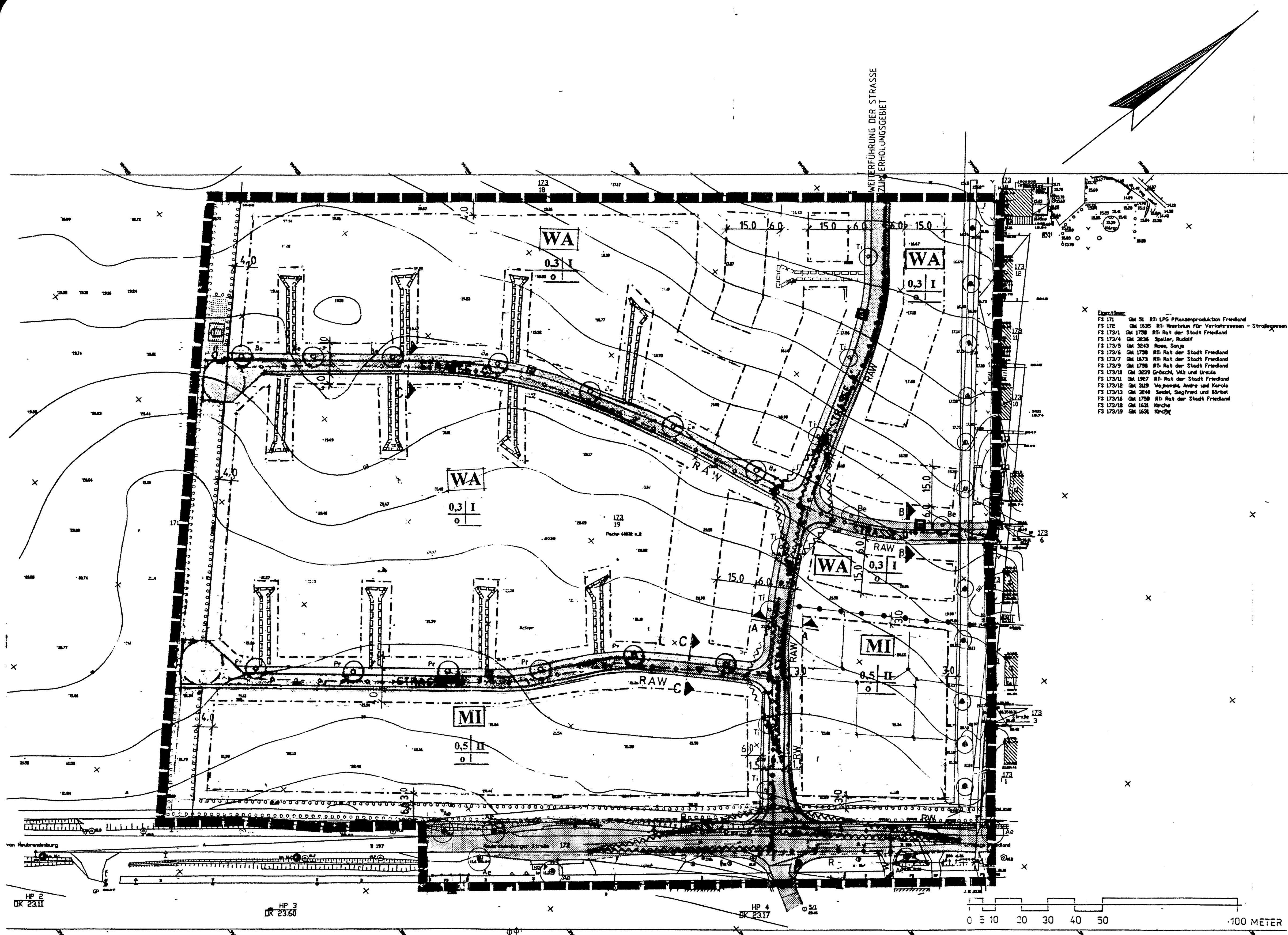
STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 2. ÄNDERUNG
FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET " AM BRINK "

NORDWESTLICH DER BUNDESSTRASSE B 197, SÜDWESTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG AM BRINK, SÜDÖSTLICH DER GEPLANTEN FERIENHAUSBEBAUUNG "FRIEDLÄNDER HEIMAT", NORDÖSTLICH DER VERBLEIBENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141). Zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 9. 8. 2002 (GVOBl. M-V S.531)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

— Gemäß BauGB § 9 in Verbindung mit BauNVO § 1 Absatz 6 Ausschluß von Nutzungen:

Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet-WA- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe BauNVO §4(3)4 und 5.
Nicht zulässig sind die im Mischgebiet (MI) zugelassenen Einzelhandelsbetriebe, zugelassenen Tankstellen und ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten, BauNVO §6(2)3 und 7 sowie (3).

— Gemäß BauGB § 9 in Verbindung mit LBauO M-V § 86 örtliche Bauvorschriften:

Gestalterische Festsetzungen für Wohngebäude:

. Es sind Steildächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° vorzusehen.
Die Dächer sind als Giebeldach, Krüppelwalmdach, oder Walmdach auszuführen. Die Farbe der Dachziegel soll rot bis braun sein.

. Für die Fassaden werden als Material Putz, Klinker und Holz sowie Kombinationen aus diesen Materialien zugelassen.

. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gestalterisch in die Fassade einordnen und dürfen in der Fläche nicht größer als 0,5m² sein

. Die Grundstücksgrenze an der Straße ist ausnahmslos mit Hecken zu bepflanzen. Höhe maximal 1,0 m
Die Grundstücksgrenzen zwischen den Eigenheimen sind mit Hecken oder Zäunen Zu versehen.

— Gemäß BauGB §9 Abs. 1 Nr.21

Die WA-Gebiete und das MI-Gebiet, die durch Baugrenzen als jeweils eine große Baufläche ausgewiesen sind, werden durch Verkauf der gewünschten Grundstücksgrößen aufgeteilt und es werden dabei auch die Hinterliegergrundstücke ausgewiesen sowie die Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, was grundbuchlich gesichert wird. Durch diese Verfahrensweise ist es nahezu möglich, jede gewünschte Grundstücksgröße anzubieten.

— Gemäß BauGB §9 Abs. 1 Nr. 24

Entsprechend schalltechnischem Gutachten und den darin enthaltenen Berechnungsergebnissen für die Nacht, sollen in der ersten Gebäudereihe des Mischgebietes von der Bundesstraß B 197 aus betrachtet, Schlafräume auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite angeordnet werden

I Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauernd zu unterhalten.

- PKW-Stellplätze: sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise Pflanzung möglich. Auswahl lt. II a.

- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten - Pflanzenauswahl lt. II d.
Je 250 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum lt. II a zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze lt. II e zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II c zu pflanzen 1 Stück je 1,5 m².

- Sichtdreiecke sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen s. Auswahl II d

- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl II a - e herzustellen.

- Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorh. Leitungstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 5 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen.

II Pflanzbindungen entsprechend § 9 (1) 25 BauGB

II a) Baumarten zu pflanzen
z. B. Acer platanoides - Spitzahorn, Platanus acerifolia - Platane, Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Fraxinus exelsior - Esche, Prunus avium- Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus serulata "Kanzan" - Zierkirsche, Corylus colurna - Baumhasel, Acer campestre - Feldahorn.
Als Straßenbaum 2 x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.

II b) Großsträucher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Forsythia intermedia - Goldglöckchen, Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch, Prunus serotina - Traubenkirsche, Physocarpus opulifolius - Blasenspiere, Salix caprea - Salweide, Viburnum lantana - Schneeball,

II c) Sträucher 2 x v 100 - 150 cm hoch
z. B. Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Cornus sanguinea - Hartriegel, Symphoricarpos Schneebeere, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Spiraea-Spierstrauch, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerdorn

II d) bodendeckende Sträucher
z. B. Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch, Potentilla in Sorten - Fünffingerstrauch, Spiraea bumalda "A. Waterer" - Spierstrauch, Hypericum - Johanniskraut, Rosen, Cytisus purpureus - Purpurginster, Euonymus in Sorten - Kriechspindel, Erica - Heidekraut,

II e) Klettergehölze
z. B. Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera heckrottii - Feuergeißschlinge, Für Schallschutzwand Selbstklimmer, z. B. Hedera helix - Efeu, Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 19.08.2003 werden folgende Hinweise aufgenommen:

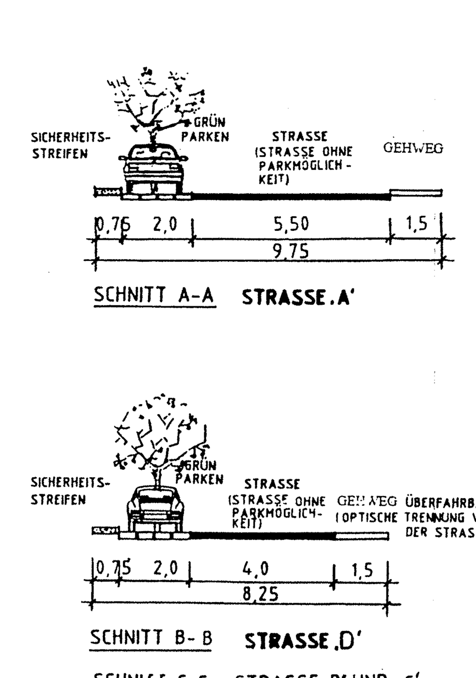
1 Im Gebiet o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt (vgl. beiliegende Karte).

-Die Farbe (blau) kennzeichnet Gebiete, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG 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(6Abs.5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl.M-V, S.12 ff.,ber.S.247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl.M-V, S 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständiger Unteren Denkmalschutzbehörde bzw beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad 19069 Lübsdorf.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

STRASSENPROFILE



Satzung der Stadt Friedland über den Bebauungsplan Nr.5 2. Änderung für das Wohn- und Mischgebiet „ Am Brink „

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612) zuletzt geändert durch Art.1 des 1. ÄndG.-LBauO M-V vom 28. März 2001 (GVOBl.M-V S.60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland vom 17.12.03. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 5, 2. Änderung für das Gebiet nordwestlich der Bundesstraß . 197, südwestlich der vorhandenen Bebauung am Brink, südöstlich der geplanten Ferienhausbebauung „ Friedländer Heimat „ nordöstlich der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 173/19, 171 und 172,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 4 und 6 BauNVO

MI Mischgebiete
WA Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise
Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
P öffentliche Parkfläche

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch W = Wasser
A = Abwasser
R = Regenwasser

- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen ö = öffentlich

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Bäume anpflanzen
Bäume erhalten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Be = Birke Pr = Zierkirsche Ti = Winterlinde Ae = Kastanie

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der anschließenden Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtdreiecke, außerhalb der Befestigung mit bodendeckenden Sträuchern begrünen

Spielplatz

Darstellung ohne Normencharakter

G/R Gehweg/Radweg
Bemaßung

Nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenze
173/19 Flurstücksbezeichnung
Höhenlinien gemäß Vermessungsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnungenversammlung vom 29.01.03
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Neuen Friedländer Zeitung am 19.02.03 erfolgt.
Friedland, den 20.02.03
Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Friedland, den 08.02.03
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ./. durchgeführt worden.
Friedland, den ./.
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Friedland, den 10.07.03
Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.07.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Friedland, den 10.07.03
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.07.03 bis zum 19.08.03 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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, ortsüblich bekanntgemacht worden am 09.07.03 in der Neuen Friedländer Zeitung.
Mo - Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Mo, Mi 13.00 - 15.30 Uhr
Di 13.00 - 17.30 Uhr
Do 13.00 - 16.00 Uhr
Friedland, den 18.12.03
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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 Maßstab 1: .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den
Der Leiter des Katasteramtes
gez im Orginal B-Plan am 23.05.95

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.03 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedland, den 17.01.04
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.03. von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan 2. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.03 gebilligt.
Friedland, den 17.01.04
Der Bürgermeister

10. Die Satzung der 2. Änderung wurde dem Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz angezeigt.
Friedland, den 10.03.04
Der Bürgermeister

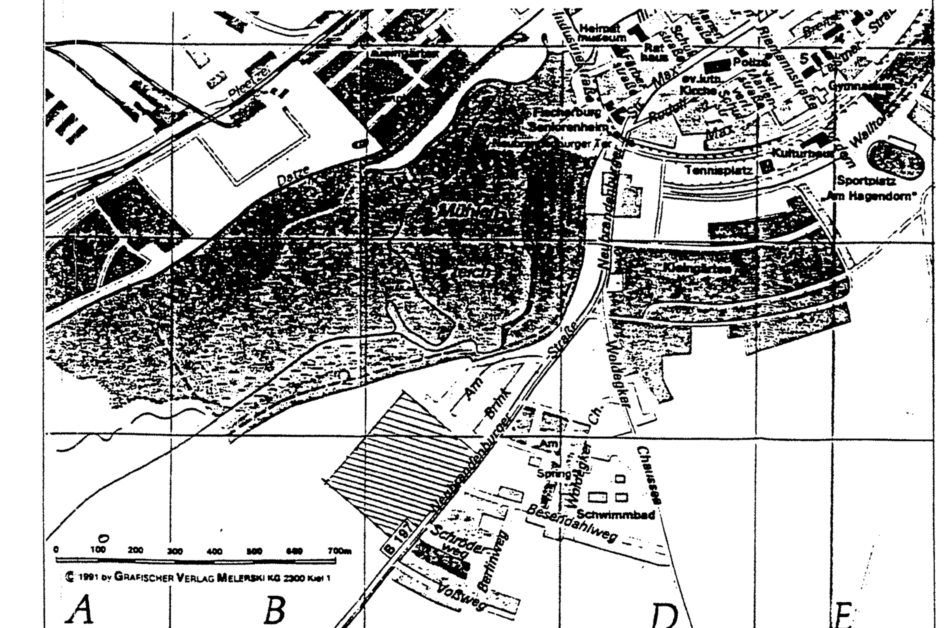
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Friedland, den 10.03.04
Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung 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 09.03.04 ...... in der Neuen Friedländer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.03.04 ...... in Kraft getreten.
Friedland, den 10.03.04
Der Bürgermeister

Nach der Genehmigung der 1. Vereinfachten Änderung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 14.01.1999 ergänzte Ausfertigung. Friedland den 24.03.1999

Nach der Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27. 10. 1995 AZ. VIII 260 a - 512.113 - 55. 020 (5) geänderte Ausfertigung.

Übersichtsplan



STADT FRIEDLAND

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

Gemarkung: Friedland Flur: 50 Flurstück: 173/19
171 z.T.
172 z.T.

M. 1 : 1000

Friedland, den 10.03.04