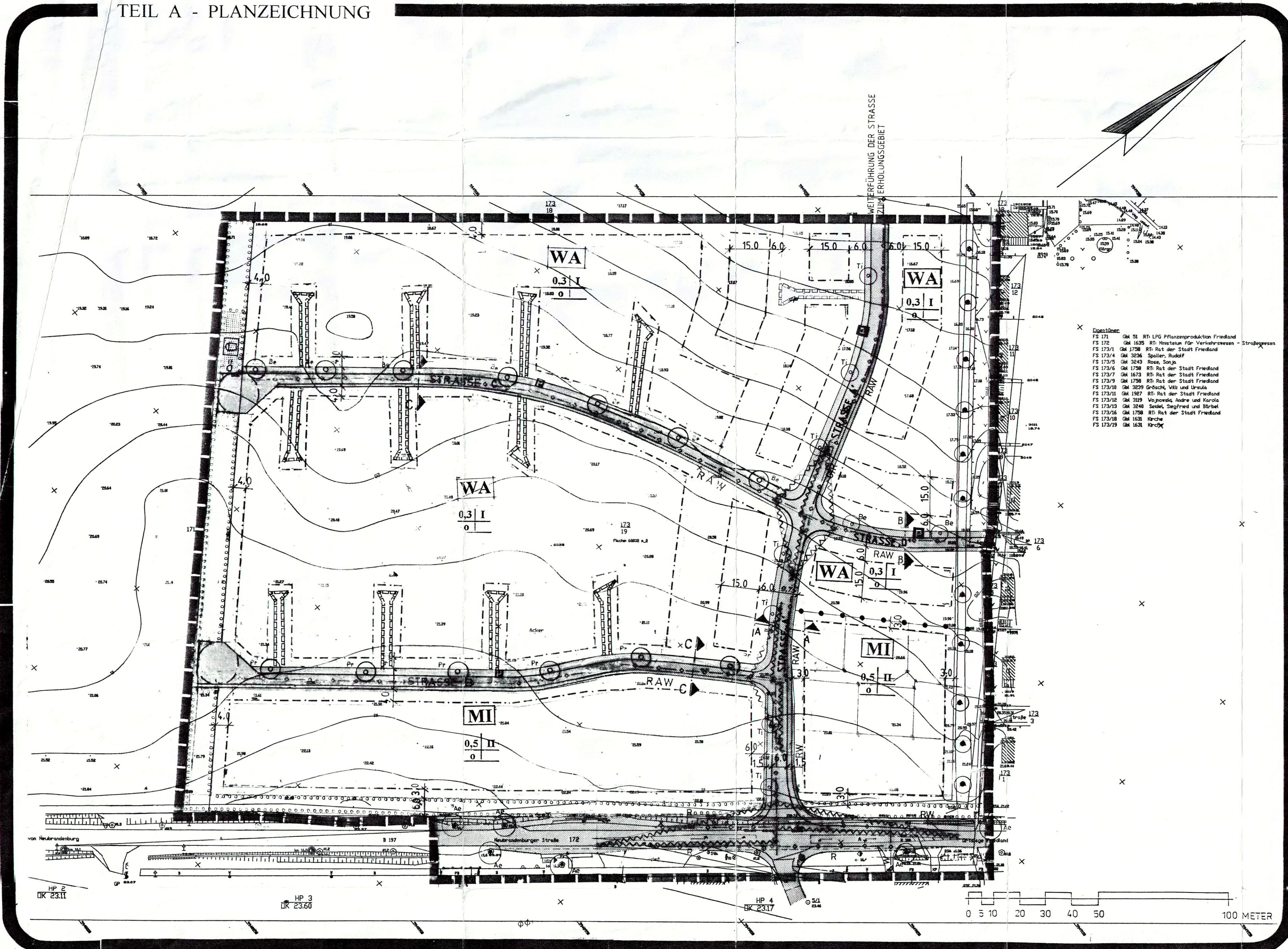


STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 2. ÄNDERUNG FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET "AM BRINK"

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG



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 § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zuletzt geändert durch Art. 1 des 1. Änderungs-LBauO-M-V vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschließung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland vom 11.12.03 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung für das Gebiet nordwestlich der Bundesstraße 197, südwestlich der vorhandenen Bebauung am Brink, südöstlich der geplanten Ferienhausbauung „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, Planzeichnerverordnung 1990 - PlancV 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 I 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 Hauptwasserleitungen
§ 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 G = öffentlich

- Anpflanzungen 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
- 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 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Schichtreife, außerhalb d. Belastung mit bodendeckenden Sträuchern begrünt
- Spielplatz

- Darstellung ohne Normencharakter

- G/R Gehweg/Radweg
- Bemalung

- Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Höhenlinien gemäß Vermessungsplan

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).

Baumzuchtverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlancV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 9. 8. 2002 (GVBl. M-V S. 531).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung 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 Gaststättenbetriebe BauNVO § 47 und 48, zugelassene Tankstellen und ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsbetriebe, BauNVO § 46(3) und 7 sowie (c).

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

Gestalterische Festsetzungen für Wohngebiete:

Es sind Strohziegel mit einer Dachneigung von 25° - 50° vorzuziehen. 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 0,5 m² 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 die MI-Gebiete, die durch Baugrenzen als jeweils eine große Baulücke ausgewiesen sind, werden durch Verkauf der gewünschten Grundstücksgrößen aufgeteilt und es werden dabei auch die Hinterliegegrundstücke ausgewiesen sowie die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wie grundbuchlich gesichert wird. Durch diese Verfahrensweise ist es nahezu möglich, jede gewünschte Grundstücksgröße anzubieten.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24

Entsprechend schalltechnischen Gutachten und den darin enthaltenen Berechnungsergebnissen für die Nacht, sollen in den ersten Gebäudereihen des Mischgebietes von der Bundesstraße B 197 aus beträchtliche Schallschirme auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite angeordnet werden.

Gründortliche 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).

- Sichtreife 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 Baumständen sind dann möglich, wenn eine Übersiedlung mit Vor- und Nachbarn vereinbart ist.

- Leitungsstrassen sind erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den Straßen- II d) bäume vorgesehene 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.

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

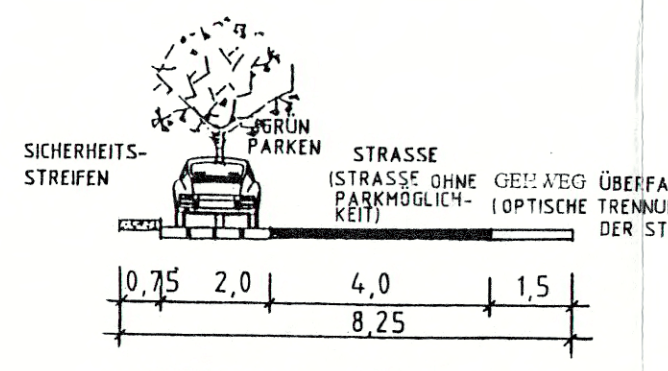
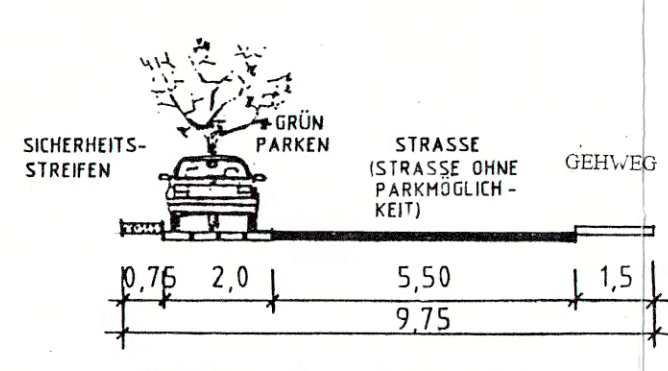
I Im Gebiet o.g. Vorhabens ist ein Bodenkennwert bekannt (vgl. beiliegende Karte).

- Die Farbe (blau) kennzeichnet Gebiete, in denen sich Bodenkennwerte befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG-M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennwerte sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG-M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. M-V S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVBl. M-V S. 439). Über die in Aussicht genommene Maßnahmen, zur Bergung und Dokumentation der Bodenkennwerte ist das Landesamt für Bodenkundepflege 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 Bodenkennwerten erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodenkundepflege, Schloß Wilhelmsruh, 19069 Lübborf.

2. Für Bodenkennwerte, 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 Baufragens des Landesamtes für Bodenkundepflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

STRASSENPROFILE



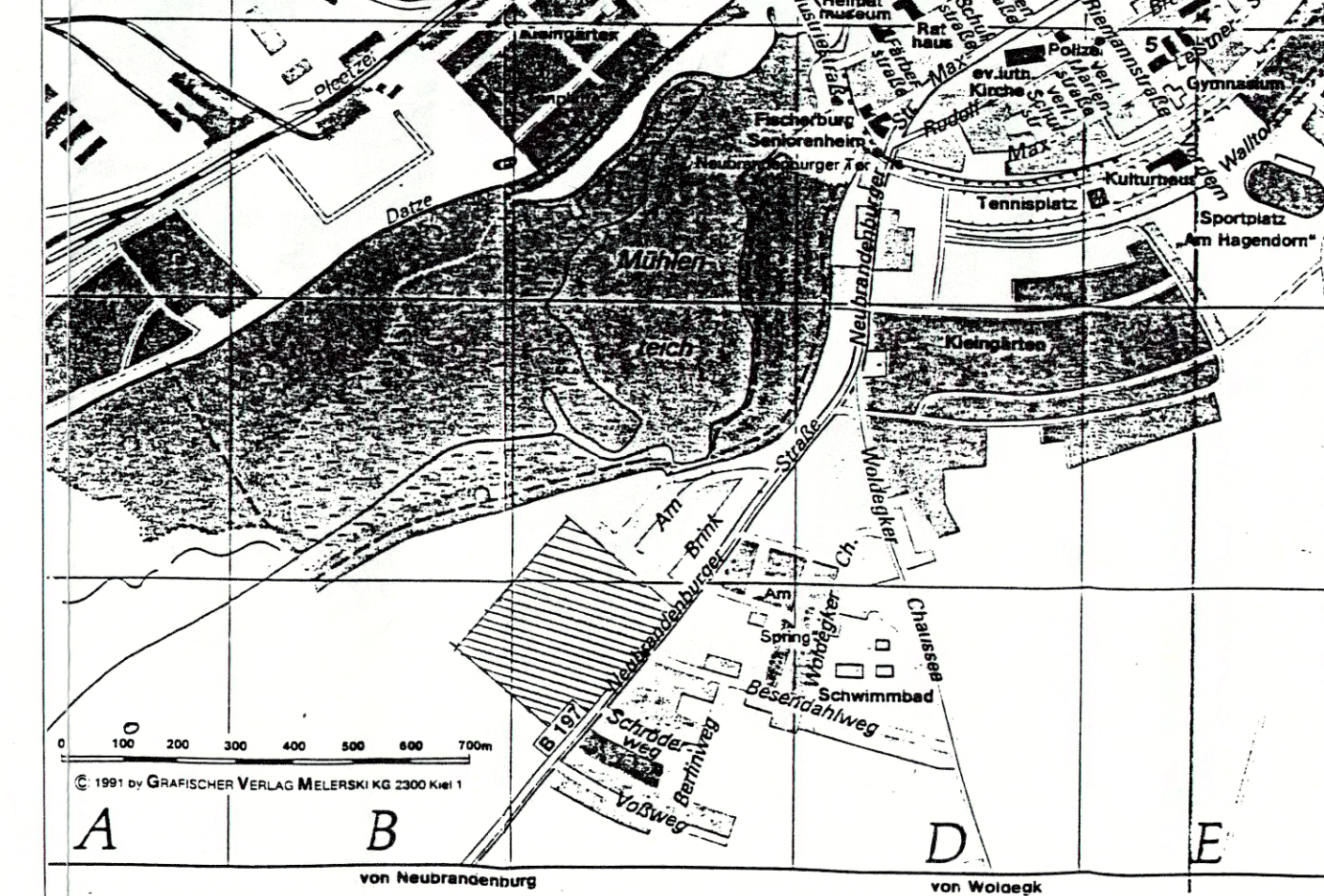
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.07.03. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Neuen Friedländer Zeitung am 18.02.03 erfolgt.
Friedland, den 20.02.03
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Friedland, den 08.02.03
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Friedland, den 10.07.03
Der Bürgermeister
- 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
- 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 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Belangen und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsbekannt worden am 15.08.03, 02.03 in der Neuen Friedländer Zeitung.
Friedland, den 18.12.03
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenschaftlichen Darstellung gilt die 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
gca im Original 8-Plan am 23.05.95
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Belange 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
- 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
- Die Satzung der 2. Änderung wurde dem Landrat des Landes Mecklenburg-Vorpommern Friedland, den 10.03.04
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplan 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Friedland, den 10.03.04
Der Bürgermeister
- 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 03.03.04 in der Neuen Friedländer Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden. In die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 41 Abs. 3 BauGB) und weitere auf Prüfungen und Erhebungen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 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 18.09.1999 eingetragene Ausfertigung, Friedland, den 21.02.1999

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