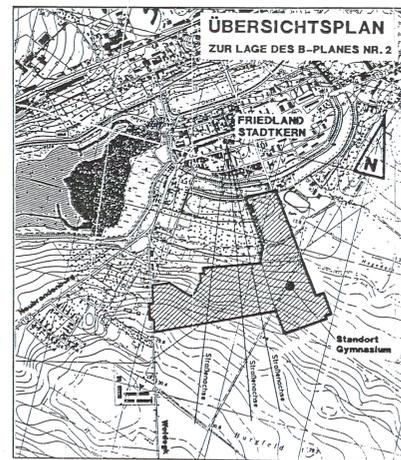


SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 "FRIEDLAND - Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium" gemäß § 13 BauGB



VERKLEINERTE PLANZEICHNUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN B-PLANES (mit Ausgrenzung der Geltungsbereiche der 2. Änderung)

- Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2
- mit der 2. Änderung vorgenommene Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2
- Geltungsbereich der 2. Änderung mit Kennzeichnung der Teilflächen A - F



Ausschnitt PLANZEICHNUNG (Teil A)

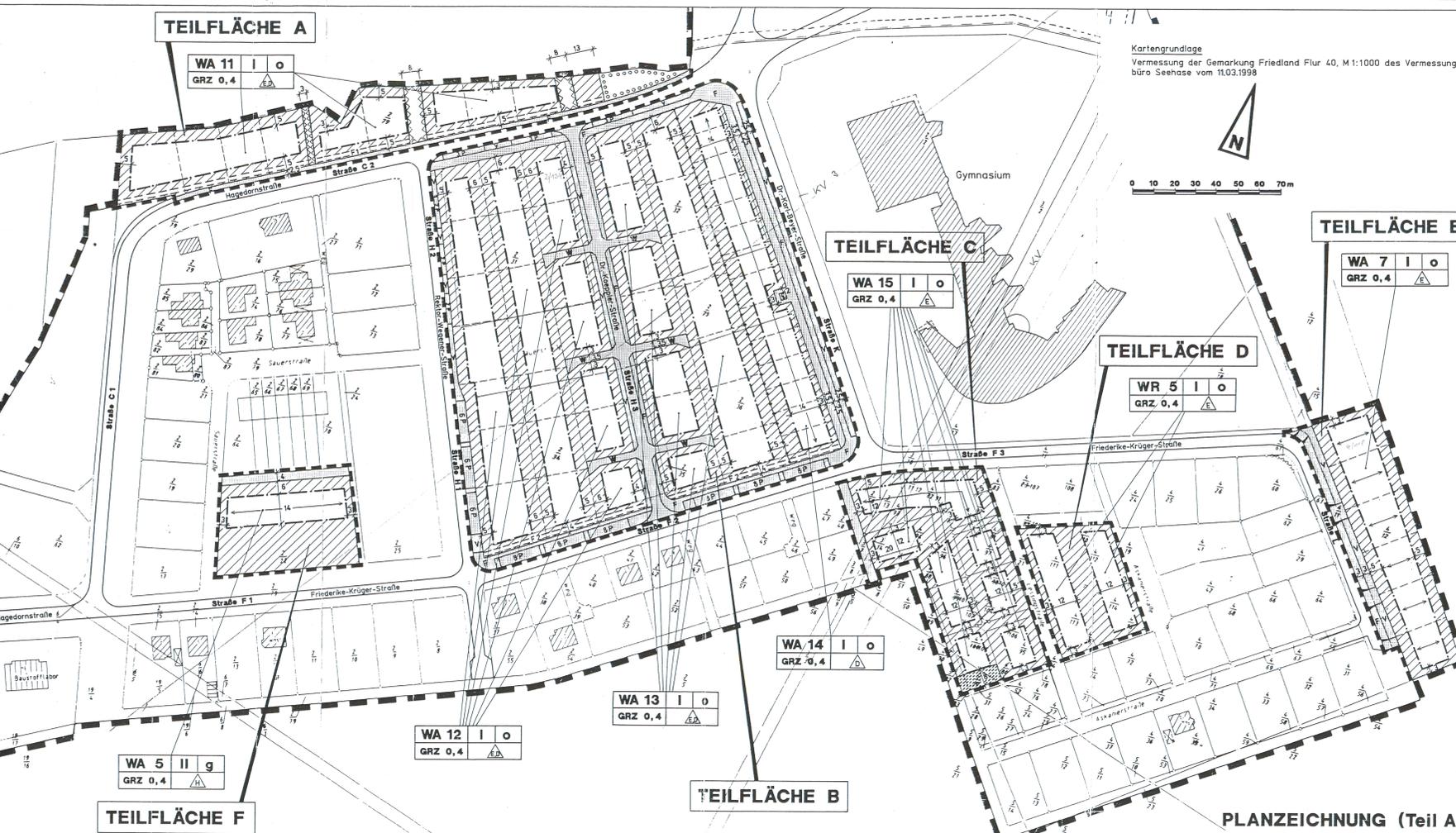
PLANZEICHNERKLÄRUNG	Rechtsgrundlage	
Art und Maß der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	§ 91/11 BauGB	
Reines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
z.B. GRZ 0,4	§ 3 BauNVO	
z.B. GRZ 0,4	§ 17, 19 u. 162/1 BauNVO	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 u. 162/3 BauNVO	
Bauweise / Baugrenzen / Baulinien		
offene Bauweise	§ 91/2 BauGB	
geschlossene Bauweise	§ 22/1 BauNVO	
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22/2 BauNVO	
nur Doppel-/Einzelhäuser zulässig	§ 22/2 BauNVO	
nur Hausgruppen zulässig	§ 22/2 BauNVO	
Baugrenze	§ 23/3 BauNVO	
Baulinie	§ 23/2 BauNVO	
Firsttrichtung verbindlich		
Verkehrsmittel / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 91/11 BauGB	
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmungen: F - Fußweg V - Verkehrsgrün (Pflanzstreifen) P - Anzahl / Parkplätze W - Wohnweg		
Einfahrbereich		
Grünflächen / Natur und Landschaft	§ 91/15 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 91/25 BauGB	
Anpflanzen von Bäumen		
Sonstige Planzeichen		
mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen F 1 und F 2 (F 1 / F 2 - Begünstigte)	§ 91/1/21 BauGB	
Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 91/1/10 BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1/4 und § 16 BauNVO	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 insgesamt	§ 9/7 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (Teilflächen A bis F mit den geänderten Planfestsetzungen)		
Hinweis: Für die übrigen Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 haben die Planfestsetzungen der am 5. Juli 1994 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 weiterhin Gültigkeit (siehe rechtskräftigen B-Plan Nr. 2).		
Nachrichtliche Übernahmen / Darstellungen ohne Normcharakter		
Flurstücksgrenzen / Flurstücksnr.		
vorhandene Bebauung		
vorhandener Trafo		
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen		
Flächen, auf der der Bau von Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig ist		
NUTZUNGSSCHABLONE		
Baugruppe	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe	

- Textliche Festsetzungen (Teil B)**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 91/11 BauGB
Gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Nr. 3 Anlagen der Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
 - Gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden in den Reinen Wohngebieten folgende nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Nr. 1 Läden und nicht strobende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens
- Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 91/2 BauGB
Zur Gewährleistung des Nachbenschutzes (Brandschutz) sind die Wohngebäude mit mind. feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Beschichtung zu versehen. Die nach den technischen Regeln des DVGW W 405 an die Löschwasseranforderungen erfüllten Anforderungen führen zu einer Höhe des Wasseransorgers.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 15 sind nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der gestrichelt schraffierten Fläche der Bau von Garagen und Nebenanlagen ausgenommen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 91/6 BauGB
Auf den Bauflächen für Eigenheime sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 91/10 BauGB
Auf den mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nur die Rechtsstragen der Leitungen des Nutzungszweckes gestattet. Das sind:
F 1 - die Stadt Friedland und der Wasser- und Abwasserwerkverband Friedland
F 2 - der Wasser- und Abwasserwerkverband Friedland
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 91/20 BauGB
In den Straßenräumen sind folgende Baumfällungen mit standorttypischen Arten zu realisieren:
- Ahorn in der Fr.-Krüger-Straße (Straße F 2) und Hagedornstraße (Straße C 2) zwischen den Parkbuecheln
- Kleinkrone Winterlinde (Tilia cordata 'Rancho') in der R.-Wegener-Straße (Straße H 1 und H 2) zwischen den Parkbuecheln und im Bereich der Pflanzstreifen an der Dr.-Koeper-Straße (Straße H 3), Dr.-K.-Beyer-Straße (Straße K) und Fr.-Krüger-Straße (Straße L) im Abstand von 8-8 m.
 - Im Bereich der Teilflächen A und E sind auf den Grundstücksflächen an den der zur freien Landschaft zugewandten Grundstücksgrenzen zweireihige Gehölzpflanzungen durch den Faidahorn, Hartkiefern, Hasel, Weidhorn, Pfaffenkirsche, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsröschen, Salweide, Vogelbeere, Wasseracheneibell.
Einzelbäume, wie Hänuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Bergahorn ergänzen die Sträucher.
Auf den privaten Grundstücken sind alle anzufällenden Gebölze im Falle ihres Eingehens durch den Grundstückseigentümer nachzupflanzen.
Bei allen Baumaßnahmen sind die Bestimmungen und Hinweise der DIN 18920 - Schutz vor Bäumen, Pflanzstellen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.
 - Geh- und Leitungsgerecht § 91/21 BauGB
Auf den mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist nur den Rechtsstragen der Leitungen des Nutzungszweckes gestattet. Das sind:
F 1 - die Stadt Friedland und der Wasser- und Abwasserwerkverband Friedland
F 2 - der Wasser- und Abwasserwerkverband Friedland
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 86 Abs. 4 LBAuM-V)
- Höhenlage Hauptgebäude
Oberkante Terrain am Hauseingang ist mind. 20 cm höher als Straßenoberkante anzulegen; Oberkante Hausfußboden - Erdgeschoss ist nicht höher als 80 cm über OK Straße anzulegen.
 - Fassaden
Zulässig sind Putzfasaden, Fachwerkfassaden, Fassadenteile mit Holzverschalung, Mauerwerk und Verkleidungswerk - auch im Wechsel mit Putzflächen - in den Farben rot bis rotbraun / rotgelb und weiß.
Reihen- und Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten. Abweichungen im Detail sind zulässig.
Bei der Gestaltung der Fassaden ist der Gebäudesockel mind. 25 cm Höhe über OK Terrain am Haus fassadenseitig abzusetzen.
 - Dächer
Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 33° - 50° in den Farben rotbraun, braun oder grau bzw. anthrazit auszubilden (unglasierte Steine).
Zulässig sind Sattler-, Krüppelwalim- oder Walmdächer.
Dachgäben sind nicht breiter als 1,50 m (Fensterbreite) zu gestalten. Auf einem Gebäude ist nur eine Giebelform zu verwenden.
 - Nebengebäude
Die Fassadenoberfläche der Nebengebäude ist wie die der Hauptgebäude zu gestalten. Dies gilt nicht für Nebengebäude, die mehr als 3 m hinter der Baulinie angeordnet sind.
Die Dachneigung von Nebengebäuden darf < 33° sein, jedoch nicht weniger als 15° betragen. Carports mit Flachdächern sind zulässig.
 - Einfriedung
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Zulässig sind nur Hecken. Zäune dürfen hinter den Hecken angeordnet werden.
 - Geländeverformungen
Die Zonen zwischen Straße und Haus sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigungen dürfen nicht mehr als 1/3 der Fläche betragen.
 - Werbeanlagen
Private Werbeanlagen dürfen im Wohngebiet nicht an Häusern und nicht im öffentlichen Raum errichtet werden, sondern nur im 1 m Bereich zur Einfriedung bzw. Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Sie dürfen nicht höher als 2,0 m und nicht größer als 0,5 m² sein.

AUF GRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 1998 I S. 137 WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG FRIEDLAND VOM UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "FRIEDLAND - SÜDLICHE STADTERWEITERUNG AN DER WOLDEGKER CHAUSSEE - GYMNASIUM" BESTEHEND AUS NEBENBESTIMMUNGEN PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) ERLASSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..12.12.98... Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..12.01.99... bis ..12.01.99...
ergänzt durch Beschluss vom IT.Nr. 98; bekanntgemacht am 12.12.98
Friedland, 15.12.98
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Friedland, 04.04.00
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..12.12.1998 durchgeführt worden.
Friedland, 15.01.99
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..15.12.98... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
Friedland, 26.01.2000
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargebäude sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Friedland, 03.02.00
Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..20.01.99... bis zum ..25.02.99... während folgender Zeiten:
Montag 9.00 - 12.00; 13.00 - 15.30
Dienstag 9.00 - 12.00; 13.00 - 15.30
Mittwoch 9.00 - 12.00; 13.00 - 15.30
Donnerstag 9.00 - 12.00; 13.00 - 15.30
Freitag 9.00 - 12.00
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..12.01.99... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Friedland, 24.02.99
Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Der überarbeitete Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.02.99 bis 07.03.99 nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.01.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten worden.
Friedland, 08.03.00
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..22.06.93... wird als richtig dargestellt hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden.
Neubrandenburg, 22.06.93
Leiter Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..18.04.00... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedland, 18.04.00
Bürgermeister
- Der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..18.04.00... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..18.04.00... genehmigt.
Friedland, 13.06.00
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
Friedland,
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung wurde durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
Friedland, 19.12.2000
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.12.2000 bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..19.12.2000... in Kraft getreten.
Friedland, 19.12.2000
Bürgermeister



STRASSENPROFILE M 1:200

geänderte Bereiche

STRASSE C₂

STRASSE H₁

STRASSE H₂

STRASSE H₃

STRASSE K

STRASSE F₂

STRASSE L

WOHNWEG W

STADT FRIEDLAND
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
"FRIEDLAND - SÜDLICHE STADTERWEITERUNG AN DER WOLDEGKER CHAUSSEE - GYMNASIUM" VOM 19.04.2000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten · ingenieure · beratung
A-Milch-Str.01, Postfach 000193
17022 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 581020
Telefax: 0395 / 581025

Planverfasser:
Dipl.-Ing. R. Meißner
1. + 2. Änderung entworfen
rechtskräftig