STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ANKLAMER CHAUSSEE

SATZUNG

Satzung

Satzung der Stadt Friedland über den Bebauungsplan Gewerbegebiet Friedland- Anklamer Chaussee

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S.929 D) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Friedland- Anklamer Chaussee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A im Maßstab 1:1000) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Baugesetzbuch-BauGB vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung-BauNVO vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung 1990-PlanzV vom 18.12.1990

1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB
§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE Gewerbegebiet

2.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB
§ 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl mit Dezimale
(1,2) Geschoßflächenzahl mit Dezimale
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. 25° Dachneigung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

3.BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB ,§ 22 u. 23 BauNVO)

O offene Bauweise
a abweichende Bauweise bis 70,0 m / offene Bauweise jedoch zulässig
Baugrenze

4.FLÄCHEN FÜR ABWASSERANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Abwasserpumpwerk

5.VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

Straßenprofil -
1,50 6,50 1,50
Oberflächen -
Fahrbahn Schwarzdecke / Beton
Fuß- u. Radweg Pflaster
Parkplätze Pflaster

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinien
P Parkfläche
Radweg, Fußweg

6.GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15,und 25 BauGB)

öffentliche Grünflächen mit Anpflanzung von standorttypischen Sträuchern und Bäumen

Anpflanzen von standorttypischen Bäumen
Erhalt von Bäumen bis: siehe *
Sträucher anpflanzen

7.SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN

mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs. 6. BauGB)
T Trafostandort
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung- Parzellengrenze oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (zB. § 1 Abs.4,§ 16 Abs.5 BauN VO).
(122/2) Flurstücksgrenzen und-nummern
Höhenangaben auf NN bezogen

von Bebauung freizuhaltende Fläche zur B - Straße S=Sichtdreieck
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
D Geneigtes Dach

gepl. Abwasserleitung
gepl. Regenwasserleitung
gepl. Trinkwasserleitung
gepl. Elektroverkabelung

geplante Grundstücksgrenzen

Das Bebauungsgebiet wird begrenzt:
westlich - Bepflanzung zur Datzeniederung
südlich - Dachdecker e. G.
östlich - B197
nördlich - geplante Baulinie

TEXT (TEIL B)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Ausschluß von Nutzungen gemäß BauNVO § 1
Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet - GE - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Großenordnung.
i.d. Beschl. Nr. 47/39 ist ausnahmsweise die Ansiedlung eines Baumarktes zulässig.

2. Im Gebiet kann ein Vortreten von Vordächern und verglasten Eingängen gegenüber Baulinien und Baugrenzen bis max. 2,50 m als Ausnahme zugelassen werden.

3. Im Gebiet sind Höhen baulicher Anlagen im 2-geschossigen Bereich von max. 8,00 m und im 3-geschossigen Bereich von max. 12,00 m zulässig.
Die Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das Grundstück erschließenden Verkehrsflächen zu beziehen.

4. Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit Flachdach oder Satteldach bis max. 25° zulässig.

5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 7,0 m bezogen auf die, unter Punkt 3 genannte, fertige Krone der Verkehrsfläche nicht überschreiten.

8. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

9. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem Geländestreifen im Abstand von 16,0 m - 24,0 m von der Fahrbahnkante der B 197 und auf der Parzelle (16) umfaßt die Befugnisse der Wasser AG Neubrandenburg Zu- und Abfahrten anzulegen und zu unterhalten und mit der EMO AG Neubrandenburg, der OMG Neubrandenburg und der DB Telekom Neubrandenburg unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.
Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Grünflächen ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte Flächen ohne Baumpflanzungen
- mit Verbundpflaster bzw. ähnlichen Materialien befestigte Rad- und Gehwege

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

10. Die Oberflächen der Stellplätze und Gehwege sind als kleinmaßstäbliche Pflasterung auszubilden. (max. 30x30)

11. Einfriedungen sind im Satzungsgebiet bis zu einer Höhe von 1,50 m möglich. Zäune sind mit standorttypischen Gehölzen in einer Breite von 1,50 m je Zaunseite abzupflanzen und zu pflegen.

12. Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

13. Die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser ist zulässig.

14. Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStr.G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.Okt.1974 (BGBL.I S.2413), zuletzt geändert am 1.Juni 1980 (BGBL.I S.649) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten längs der B 197 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

15. Standplätze für Müllgefäße sind auf den Grundstücken auszuweisen und bei Einordnung in der unter 12 genannten Flächen einzugrünen.

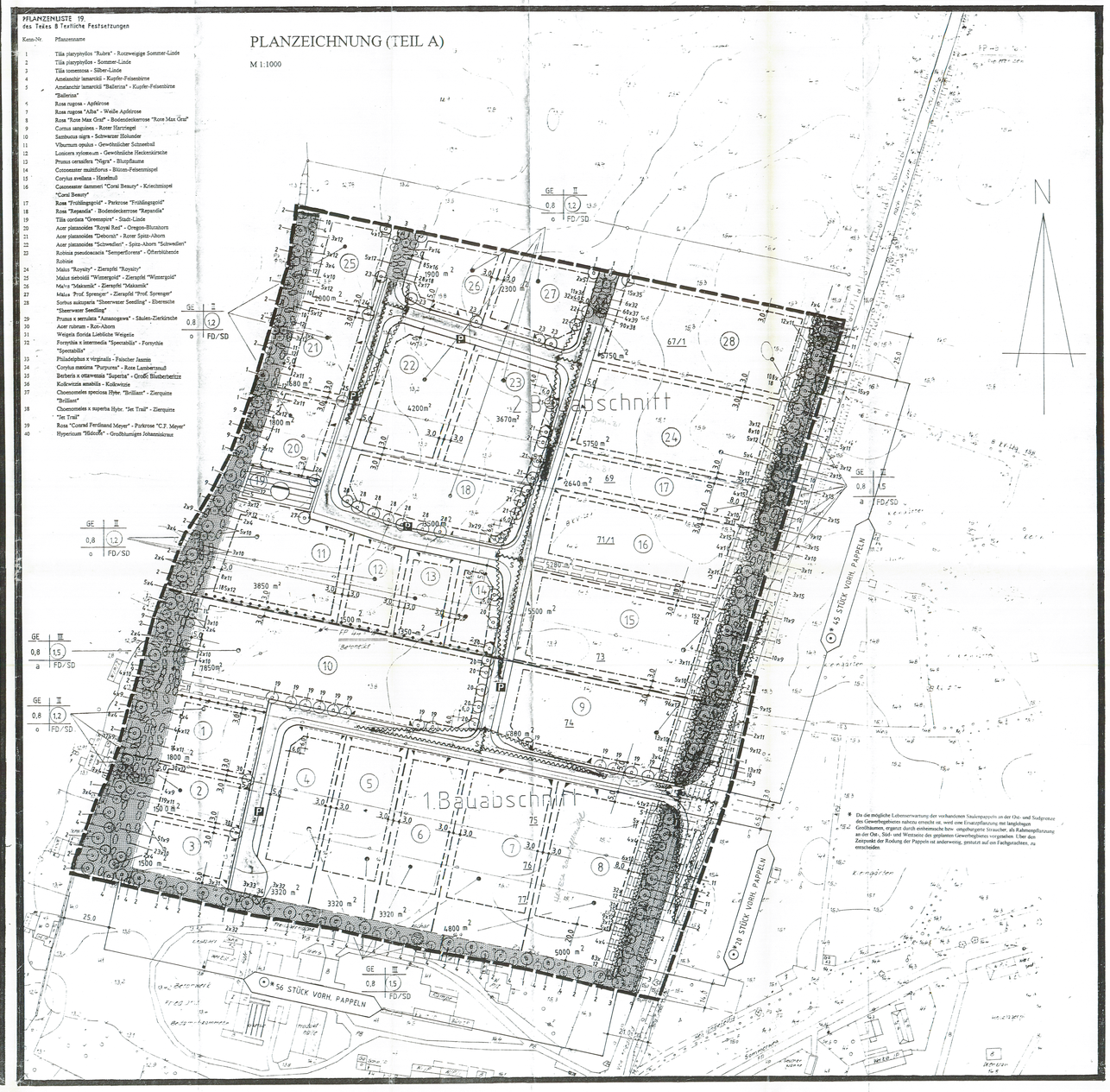
16. Als Berechnungsgrundlage für Großgrün gilt, daß auf 10 lfdm. Grenze der Grundstücke 1 Baum zu pflanzen ist.

17. Die Abstandsliste zum Abstandserlaß (R. d. Erl. vom 21.03.1990 GMBl. NW 283) ist für Anlagen des Gewerbes und wirtschaftlicher Unternehmen zu berücksichtigen, um Immissionsbelastungen (Lärmbelastungen) weitestgehend auszuschließen. Nicht zuzulassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Abstandserlaß und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Anlagen mit Immissionsbelastungen über 55 db (Tag und Nacht) sind auf Zulässigkeit vor Einordnung zu prüfen.

18. Innerhalb der Sichtdreieck(S) ist der Raum zwischen 0,70m und 2,50m Höhe von sichtversperrenden Elementen freizuhalten. Dazu rechnen sowohl Hochbauten jeglicher Art wie auch hochwüchsige Pflanzungen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1000


1.Bauabschnitt
2.Bauabschnitt
N
GE II 0,8 1,2 o FD/SD
GE III 0,8 1,5 a FD/SD
GE III 0,8 1,5 o FD/SD
GE III 0,8 1,2 o FD/SD
GE III 0,8 1,2 a FD/SD
GE III 0,8 1,5 FD/SD
* 56 STÜCK VORH. PAPPELN
* 45 STÜCK VORH. PAPPELN
* 28 STÜCK VORH. PAPPELN
Kleingärten
Bauernhof
Bauernweg
Graben
Straßenbaumkante
Bestandsgebäude
Mobilheim
Bestandsgebäude
Bestandsgebäude
Bestandsgebäude