VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses vom 17.09.2003.
   Die Stadtvertretung hat am 17.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Friedland, 17.09.2003 Block Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 09.10.2003 bis 11.11.2003 öffentlich ausgelegen.
   Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft.
   Der Bebauungsplan wurde am 17.12.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen; mit Beschlussfassung wurde die Begründung gebilligt.
   Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

   Friedland, 18.12.03 Block Bürgermeister

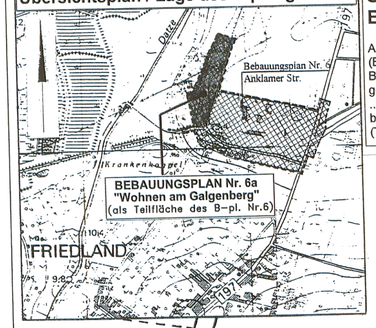
3. Der katastermäßige Bestand am 19.01.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 19.01.04 i.A. Leiter Kataseramt

4. Die Satzung wurde gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i.V.m. der Verordnung zur Anzeigepflicht nach dem BauGB (AnzVO) der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Mecklenburg-Strelitz angezeigt.
   Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i.V.m. der Verordnung zur Anzeigepflicht nach dem Baugesetzbuch (AnzVO) 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 durch Veröffentlichung in der Neuen Friedländer Zeitung bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des 09.03.04 in Kraft getreten.

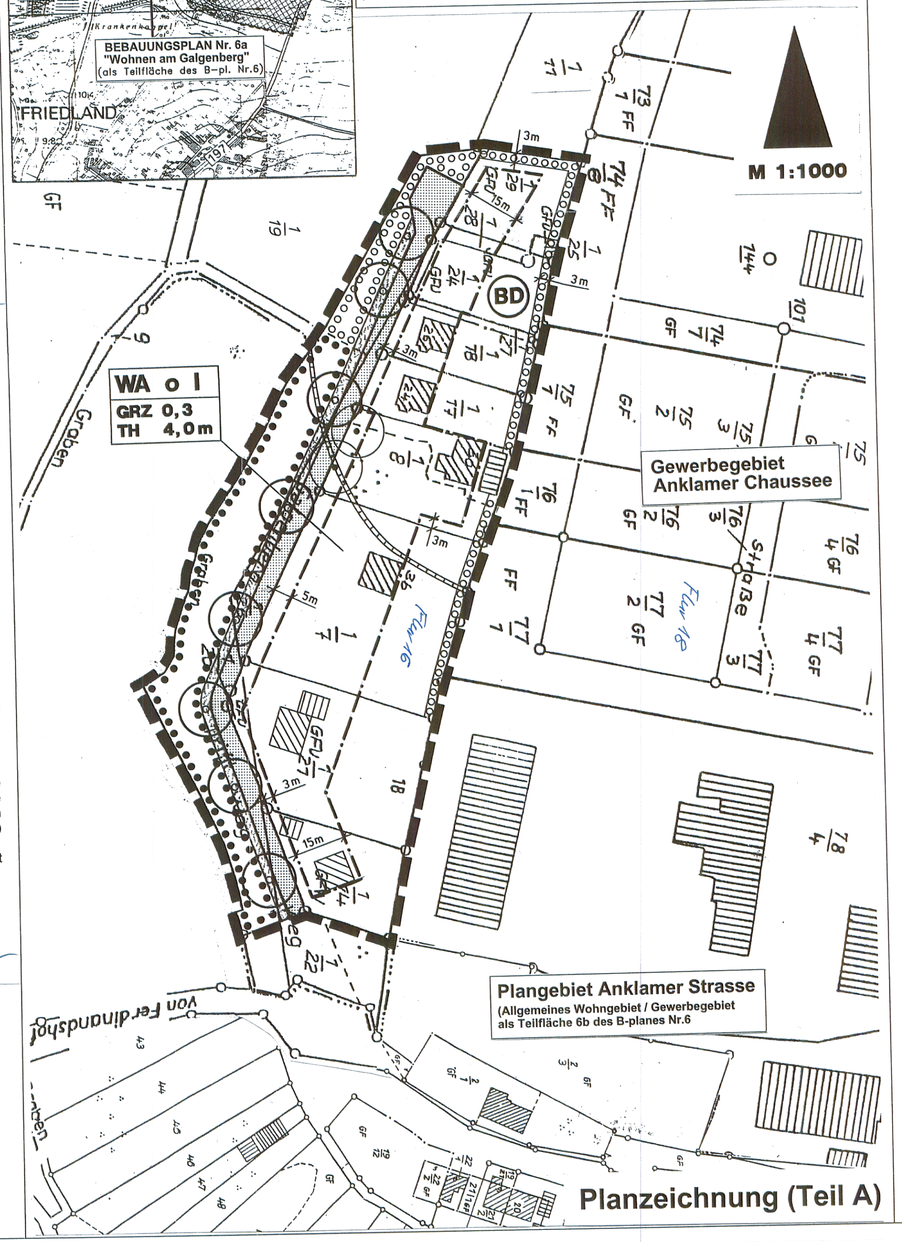
   Friedland, 10.03.04 Block Bürgermeister

Übersichtsplan / Lage des B-plangebietes



Satzung der Stadt Friedland über den Bebauungsplan Nr. 6 a „Wohnen am Galgenberg“

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612) in den am .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 a „Wohnen am Galgenberg“, bestehend aus neben stehender Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

		RECHTSGRUNDLAGE
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9/1/1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/2/3 BauNVO
TH=4,00m	Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe) als Höchstmaß über OK Erschließungsstraße	§ 16/2/4 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		§ 9/1/2 BauGB
	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22/1 BauNVO
Verkehrsfläche		§ 9/1/11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)	
Grünflächen Natur und Landschaft		§ 9/1/15 BauGB § 9/1/25 BauGB
VG	VG – Verkehrsgrün (öffentliches Grün)	§ 9/1/15 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
BD	Umgrenzung von Gebieten, in denen sich Bodendenkmale befinden	§ 9/6 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

		sonstige Darstellungen der Flurkarte:	
	Gebäudebestand	GFU	Nutzungsgrenze Wohnen / Garten
	Flurstücksgrenzen	GFW	Gebäude und Freifläche ungenutzt
1/7	Flurstücksnummer	— —	Gebäude und Freifläche Wohnen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9/1/1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Nr. 4 – Tankstellen

2. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz § 9/1/20 BauGB
§ 9/1/25 BauGB

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle nicht bebauten und nicht befestigten Flächen durch den Grundstückseigentümer zu begrünen. Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und ständig zu unterhalten.

2.2 Je Grundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Zulässig ist auch ein Obstbaum-Hochstamm.

2.3 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Grenze zum Gewerbegebiet Anklamer Chaussee und zur freien Landschaft sind durch den Grundstückseigentümer 3 m breite Strauchpflanzungen vorzunehmen. An allen anderen Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken anzulegen.
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 100 – 150 cm.

Folgende Sträucher stehen zur Auswahl:
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Cotoneaster (Mispel) Lonicera xylosteum
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ribes aureum (Goldjohannisbeere)
- Forsythia intermedia (Goldglöckchen)
- Spiraea (Spierstrauch)
- (Heckenkirsche)

Sträucher für Vorgartenzonen:
- Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere)
- Potentilla (Fünffingerstruch).

2.4 Straßenbegleitend sind am Galgenberg an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Abweichungen sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungstrassen dies erforderlich macht oder wenn neue Leitungen zwingend gelegt werden müssen.
Auf den umgrenzten Grünflächen (Verkehrsgrün) sind bodendeckende Sträucher bis max. 50 cm Höhe als Straßenbegleitgrün anzupflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen stehen folgende Arten zur Auswahl:
Bäume:
- Tilia (Linde)
- Fraxinus exelsior (Esche)
- Acer (Ahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Weißbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix alba in Sorten (Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Bodendeckende Sträucher:
- Cotoneaster (Zwergmispel)
- Cornus canadensis (Teppichhartriegel)
- Potentilla (Fünffingerstrauch)
- bodendeckende Rosen

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Dächer von Hauptgebäuden
   Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 – 45°. Es wird nur der Einsatz von Dachziegeln in den Farbtönen Rot bis Braun und Granit gestattet.

2. Fassaden von Hauptgebäuden
   Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden sowie Kombinationen von beiden.

3. Einfriedungen
   Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder nicht blickdichten Zäunen sowie deren Mischformen bis maximal in einer Höhe von 1,00 m gestattet. Mauern werden als Einfriedung nicht zugelassen.

4. Ordnungswidrigkeiten
   Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
   - die Dächer nicht entsprechend Punkt 1. gestaltet
   - die Fassaden nicht entsprechend Punkt 2. ausführt
   - die Einfriedungen nicht entsprechend Punkt 3. vornimmt.

   Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

HINWEISE

Folgende Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind zu berücksichtigen:

1. *Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt.*
   In der Planzeichnung ist das Gebiet gekennzeichnet, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung der Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

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.*

Erläuterungen:
Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Bebauungsplan Nr. 6 a der Stadt Friedland „Wohnen am Galgenberg“

Satzung vom 17.12.2003

Id.-Nr. 120

erarbeitet von A & S GmbH Neubrandenburg