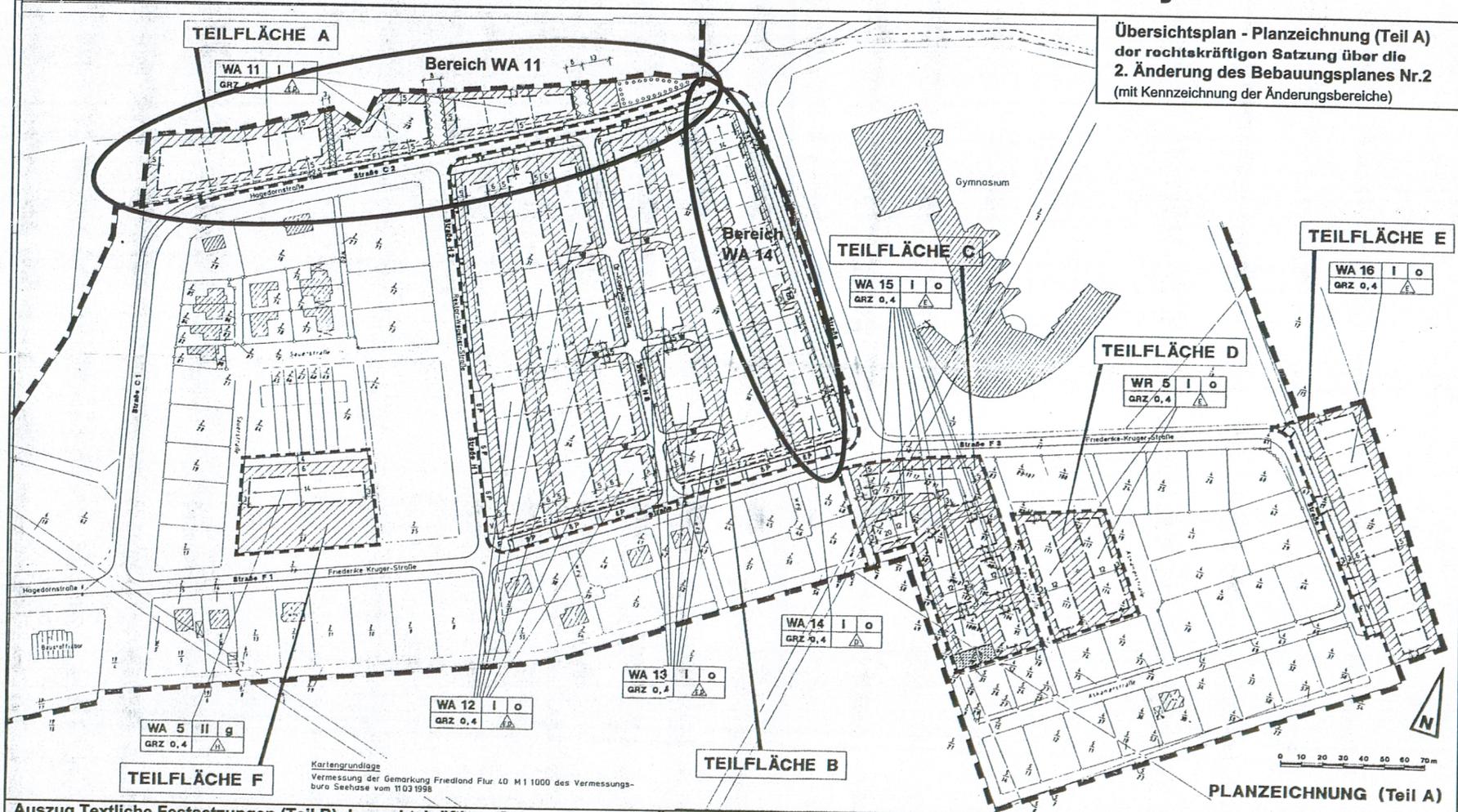


Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Friedland "Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium"

Übersichtsplan - Planzeichnung (Teil A) der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 (mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche)



Auf Grund des § 13 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.09.03 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium" beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich
Der Änderungsbereich umfasst die Gebiete WA 11 und WA 14 der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderungen sind in nebenstehender Planzeichnung dokumentiert.

§ 2 Inhalt der Änderung
1. Im Wohngebiet WA 11 werden die Festsetzungen über "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" aufgehoben. Im Text Teil B ist somit die Festsetzung 4.1 zu streichen. Da jedoch in dieser Bereichen die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt bleiben soll um die Sichtbeziehungen auf die Kirche zu erhalten, wird unter Punkt 2.0 im Text Teil B eine neue Festsetzung 2.3 aufgenommen, in der eine maximale Höhe von 2,50 m vorgegeben wird.
Am Abzweig Hagedornstrasse / Rektor-Wegener-Strasse wird auf dem Grundstück, das durch den Einschnitt betroffen ist, die Bebauungstiefe auf 10 m verändert und der zur Spitze vorgegebene Abstand von ... m aufgehoben.

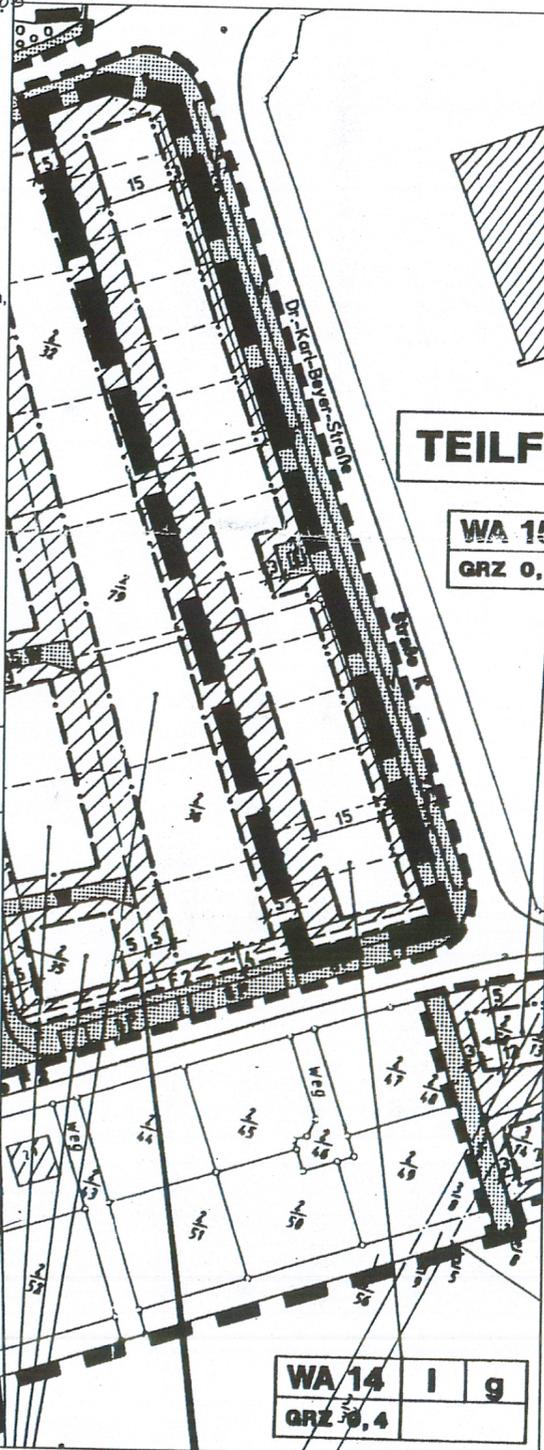
2. Im Wohngebiet WA 14 werden die Festsetzungen zur "offenen Bauweise" und "nur Doppelhäuser zulässig" aufgehoben. Neu festgesetzt wird die geschlossene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 15 m. Da auch giebelständige Anordnungen geplant sind, werden die verbindlichen Festsetzungen zur Traufstellung aufgehoben.

Friedland, 12.01.04
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
(1) Aufgestellt und ausgelegt auf Grund der Beschlüsse der Stadtvertretung vom 17.09.03. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.09.03 bis zum 02.10.03.
(2) Die Stadtvertretung Friedland hat am 17.09.03 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Die Satzung wurde der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.
(3) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind am 24.12.03 durch Veröffentlichung in der Neuen Friedländer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 28.12.03 in Kraft getreten.

Friedland, 12.01.04
Bürgermeister

Planzeichnung - Auszug Teilbereich WA 14



Auszug Textliche Festsetzungen (Teil B) der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung (mit Kennzeichnung der Änderungen laut 5. Änderungsverfahren)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9/11 BauGB
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Nr. 3 Anlagen der Verweilung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Reinen Wohngebieten folgende nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsangehörigen
- Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

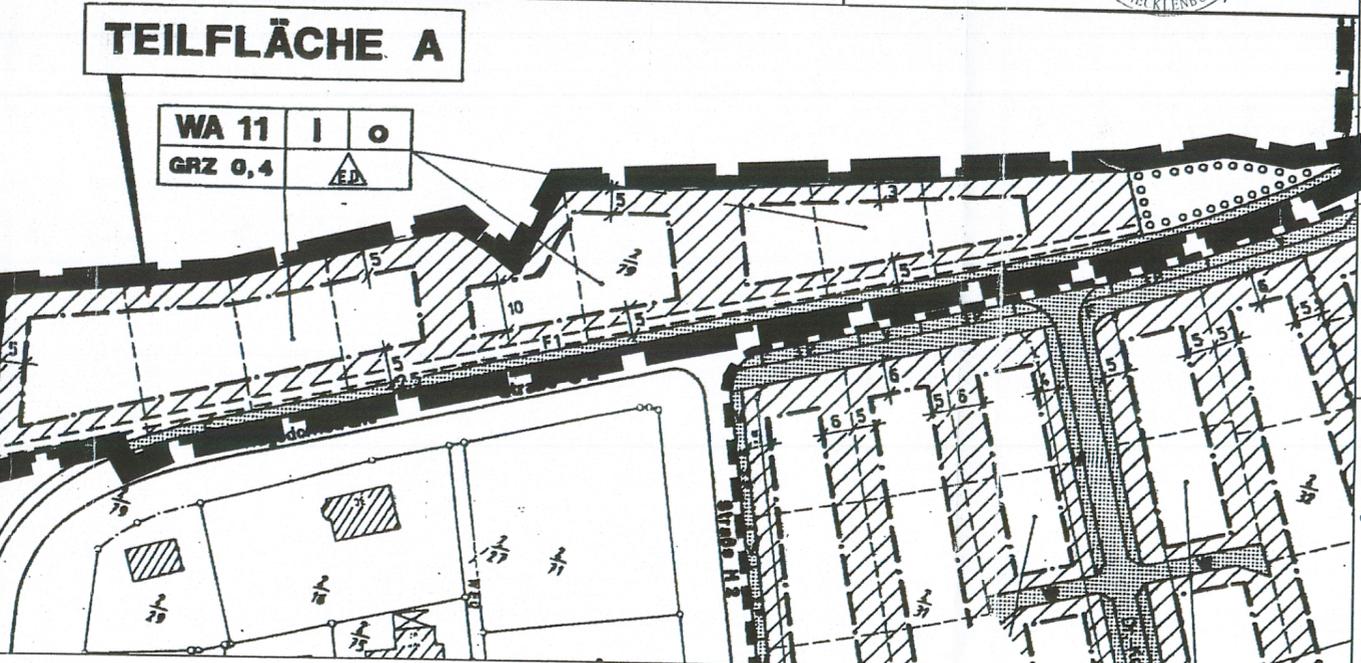
2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9/12 BauGB
2.1 Zur Gewährleistung des Nachbenschutzes (Branderschutz) sind die Wohngebäude mit mind. feuerbeständigen Umfassungswänden und hinterer Bekleidung zu versehen. Die nach den technischen Regeln des DVGW W 405 an die Löscharbeitsleistung gestellten Anforderungen führen zu einer Höhe des Wasserwerkers.
2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 14 ist nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der geschützten schraffierten Fläche der Bau von Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9/18 BauGB
3.1 Auf den Baufeldern für Eigenheime sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3.2 Die Zahl der Wohnungen in den Baufeldern ist auf zwei zu begrenzen.

4. Verfahrnsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verfahrnsflächen § 9/11 BauGB
4.1 Im Bereich von Zufahrten dürfen Pflanz- und Parkflächen in den Erschließungsstraßen unterbrochen werden. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt, 3 m breit, zulässig.
4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9/12 BauGB
4.3 In den Straßenräumen sind folgende Baumfunktionsarten mit standorttypischen Arten zu realisieren:
- Ahorn in der Fr.-Krieger-Strasse (Strasse F 2) und Hagedornstrasse (Strasse C 2) zwischen den Parkflächen
- Kleinblütige Wintergrün (Tilia cordata 'Rancho') in der R.-Wegener-Strasse (Strasse H 1 und H 2) zwischen den Parkflächen und im Bereich der Pflanzstreifen an der Dr.-Krieger-Strasse (Strasse H 3), Dr.-K.-Beyer-Strasse (Strasse I) und Fr.-Krieger-Strasse (Strasse L) im Abstand von 6-8 m.
4.4 Im Bereich der Teilflächen A und E sind auf den Grundstücksflächen in den der zur freien Landschaft zugewandten Grundstücksflächen zweifelhafte Gehölzplantagen durch den Grundstücksbesitzer anzulegen.
Folgende Gehölze sind zu vermeiden:
Feldahorn, Hartleule, Hasel, Weiden, Pflanzhölzer, Heckenkirsche, Schlehe, Hundstee, Salweide, Vogelbeere, Wismarischebeere.
Einsparungen, wie Heidekräuter, Roteiche, Eiche, Silberahorn, Bergahorn ergänzen die Straucher.
4.5 Auf den privaten Grundstücken sind alle anzupflanzenden Gehölze im Falle eines Eingehens durch den Grundstückseigentümer nachzupflanzen.
4.6 Bei allen Baumarbeiten sind die Bestimmungen und Hinweise der DIN 18202 - Schutz vor Bäumen, Pflanzstellen und Vegetationsflächen bei Baumarbeiten - einzuhalten.

7.8 Geh- und Laßungsrecht § 9/121 BauGB
7.1 Auf den mit Geh- und Laßungsrechten zu belastenden Flächen ist nur der Rechtsinhaber der Laßungen das Nutzungsrecht gestattet. Dies sind:
F 1 - die Stadt Friedland und der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland
F 2 - der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
1. 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.
2. Fassaden
Zulässig sind Putzfasaden, Fachwerkkonstruktionen, Fassadenteile mit Holzverkleidung, Mauerwerk und Verkleidungsmaterial - 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 Gebäudeeckstand mind. 25 cm Höhe über OK Terrain am Haus farblich abzusetzen.
3. Dächer
Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 33° - 50° in den Farben rotbraun, braun oder grau bzw. anthrazit auszuführen (langfristige Systeme).
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer.
Dachgauben sind nicht breiter als 1,50 m (Fensterbreite) zu gestalten. Auf einem Gebäude ist nur eine Gaubenform zu verwenden.
4. Nebengebäude
Die Fassadenfläche der Nebengebäude ist wie die der Hauptgebäude zu gestalten. Dies gilt nicht für Nebengebäude, die mehr als 3 m hinter der Baufucht angeordnet sind.
Die Dachneigung von Nebengebäuden darf < 33° sein, jedoch nicht weniger als 15° betragen. Carports mit Flachdächern sind zulässig.
5. 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.
6. Gebäudeverfaltungen
Die Zonen zwischen Straße und Haus sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigungen dürfen nicht mehr als 1/3 der Fläche betragen.
7. Werbeanlagen
Private Werbeanlagen dürfen im Wohngebiet nicht an Häusern und nicht im öffentlichen Raum errichtet werden, sondern nur im 1 m Bereich zur Einbildung bzw. Grenzabstufung des § 11 DStG M-V. Die Untere Denkmalbehörde ist 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 erfährt 5 Wertes nach Zugang der Anzeige.
Hinweis der Bodendenkmalpflege:
Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdbearbeitung zufällig Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V. Die Untere Denkmalbehörde ist 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 erfährt 5 Wertes nach Zugang der Anzeige.

Planzeichnung - Auszug Teilbereich WA 11



Ergänzung Teil B / Textliche Festsetzung unter Punkt 2.0 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
2.3 Im WA 11 wird auf den sich in Verlängerung der Erschließungsachsen befindenden Grundstücksflächen der Bau von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nur bis in eine Höhe von maximal 2,50 m gestattet. Als Bezugspunkt wird die OK Fahrbahn Hagedornstrasse (Strasse C 2) festgelegt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf nur maximal 2,50 m über der OK Fahrbahn Hagedornstrasse liegen.

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung (§ 9/7 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9/11 BauGB)
--- Baugrenze (§ 9/12 BauGB und § 23/3 BauNVO)

STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR.2
"Südliche Stadterweiterung an der Woldegker Chaussee - Gymnasium"
Satzung über die 5. Änderung des B-planes Nr.2
rechtskräftig
erarbeitet von A&S GmbH Neubrandenburg
2003 / B002 / DWG / I-00.dwg