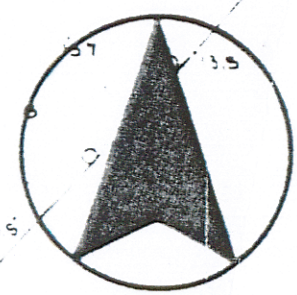


FRIEDLAND

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM MÜHLENTEICH-SÜDL. STADTEINFAHRT" (EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN)



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern G1, Nr. 2130 - 3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 23. Januar 1997 und 18. März 1998 (satzungsändernder Beschluss) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

HINWEISE:

- Jede Maßnahme ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Im Bereich der Woldegker Chaussee liegen mehrere Bodendenkmäler, deren genaue Ausdehnung als untergeordnete Siedlungsspitze nicht bekannt sind.
- Im Altlastenkataster sind keine Altlaststandorte vermerkt. Zu beachten ist allerdings, daß im Laufe der Besiedlung beidseitig der B 197 und südöstlich der Fritz-Reuter-Straße Aufschüttungen in Mächtigkeiten bis zu 3,50 m aus Müll, Bauschutt und Bodenaushub entstanden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß auf Grund der früheren und auch noch gegenwärtigen Nutzung am Standort Refenservice-Werkstatt Meisinger ein Verdacht auf vorhandene Kontaminationen besteht (Altlastverdachtsflächen).
- Es erfolgt keine Darstellung von Straßenprofilen, da in absehbarer Zeit keine Veränderungen in den Ausbaubreiten vorgesehen sind. Hingewiesen wird lediglich auf die Planungsabsicht, daß in der Neubrandenburger Straße und in der Woldegker Chaussee die Führung gesonderter Radwege vorgesehen ist. Verlauf und Ausbaubreiten sind in gesonderten Planungen festzulegen. Die getrennte Führung von Rad- und Gehwegen hat generell innerhalb der B-Plan dargestellten Straßenverkehrsflächen zu erfolgen; die vorhandenen Fahrbahnbreiten dürfen nicht geändert werden.
- Aufgrund des gegenwärtigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind an der B 197 und L 281 hohe Lärmbelastungen gegeben. Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete werden überschritten. Für ergänzende Neubebauungen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Bei Um- und Ausbau bzw. Modernisierungen an der vorhandenen Bausubstanz wird empfohlen, daß auch hier die nach DIN 4109 geforderten Schalldämm-Maße für Außenbauteile erreicht werden.
- Laut § 20 Landeswaldgesetz sind zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Bruchwald 50 m Bebauungsabstände einzuhalten. Bei Unterschreitung der Abstände ist die Ausnahme genehmigung bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen.
- Der Versiegelungsgrad von Flächen ist zu minimieren durch:
 - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß,
 - den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigen Unterbau sowie wassergerundete Decken
 - Rückbau versiegelter Flächen, die der geplanten Nutzung nicht entsprechen bzw. überdimensioniert sind (Verbrauchermarkt).
- Die geplanten Baumpflanzungen gelten als Sammelersatzmaßnahmen.

EIGENHEIMSIEDLUNG
"AM BRINK"

SIEDLUNG

TRINKWASSERVORBEHALTSGEBIET
WASSERFASSUNG GENSKOW (TWSZ III)
HINWEIS: Bei bestimmten Vorhaben ist mit Nutzungsbeschränkungen zu rechnen z.B. im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan des VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, PB Prenzlau vom November 1984, Höhenbezug HN.
Der Lage- und Höhenplan ist im Ergebnis von Begehungen im Dezember 1993 ergänzt worden (Hinweis: Gebäude- und Gehölzbestände nicht eingemessen!).
Weitere Ergänzungen sind im Ergebnis der Befliegungen 1994 vorgenommen worden.
Die Flurstücksgrenzen sind aus den Flurkarten eingepaßt worden (Stand Dezember 1993).
Abweichungen in der Realität sind daher möglich.

ZEICHENERKLÄRUNG (Teil A) Planfestsetzungen

Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
Mischgebiet		§ 6 BauNVO
Grundflächenzahl		§ 16/2/1 BauNVO
Geschäftszahl		§ 16/2/2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse/ Höchstmass		§ 16/2/3 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9/1/2 BauGB
Baugrenze		
offene Bauweise		
nur Einzelhausbebauung zulässig		
Satteldach/ Walmdach		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
VERKEHRSLÄCHE		§ 9/1/11 BauGB
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
öffentlicher Parkplatz		
sonstige Wege		
GRÜNLÄCHEN		§ 9/1/15 BauGB
Grünflächen		
Ö/P öffentl./priv. Grünfläche		
Park/ Grünanlage		
Baukleingärten		
sonst. Gärten		
BEGRENZUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG		§ 172/1 Nr.1 BauGB
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen		
WASSERFLÄCHEN		§ 9/1/16 BauGB
Wasserflächen		
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT		§ 9/1/20 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
Erhaltungsspot für Bäume und Sträucher		
Anpflanzungsgebiet für Bäume		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9/7 BauGB
Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind		§ 9/1/10 BauGB
100m Gewässerschutzstreifen Mühlenkühl		
Verbotsschild für einen späteren möglichen Knotenbau mit Anschluß des Wohngebietes "Woldegker Chaussee"		
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		§ 9/1/24 BauGB
besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird		§ 9/1/9 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		§ 9/1/4 u. 22 BauGB
St - Stellplätze		
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone II)		§ 9/6 BauGB
Denkmal der Landschafts- und Gartengestaltung (Wallanlagen)		§ 9/6 BauGB
unterirdische Hauptversorgungsleitungen		§ 9/6 BauGB
Arten: E - Energie W - Wasser F - Telekom R - Regenwasser G - Gas		
(Hinweis: schematische Darstellung!)		
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
Gebäudebestand		
Flurgrenze/ Flurnummer		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer		
Höhenfestpunkt 200		
In Abhängigkeit von Parkplatzanordnung gegebenenfalls Umpflanzen von Bäumen notwendig		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO

- Für das Mischgebiet Mi wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Nr. 7 - Tankstellen
 - Nr. 8 - Vergnügungststätten
 - Zulässig sind nur Verkaufsfächen in Verbindung mit produzierendem und verarbeitendem Handwerk und Gewerbe als Ausnahme mit maximal 200 m² Verkaufsflächen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Mischgebiet Mi Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 9 (Vergnügungststätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Für die Mischgebiete Mi und Mi* wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungststätten) auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist auf dem Flurstück 18/1 Flur 5 auch zukünftig die gewerbliche Nutzung der Fläche als „Reifenmechanikservice einschließlich „Vulkanisieren“ gestattet.
Im einzelnen sind folgende Leistungen zulässig:
 - Reifenmechanik (LKW-Montage, Traktoren, PKW, Auswuchtungen, Richt- und Feigenarbeiten)
 - Blecharbeiten, soweit sie nicht in die Bereiche einer KFZ-Werkstatt fallen
 - Achsvermessungen
 - Vulkanisieren
 - Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sind zulässig. Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen wird gestattet, wenn sie im Zusammenhang mit der jetzigen gewerblichen Nutzung stehen (z.B. neues Werkstattgebäude mit Büro).

II. Gestalterische Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Planung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung > 30° festgelegt.
- Zulässig ist maximal eine Höhe von 9,8 m o.K. Erdgeschossfußboden über Niveau Straßenachse vor Mitte Haus bzw. über Terrain vor Mitte Haus (Straßenseite).
- Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind im Abstand von 0,25 m zur Straßenbegrenzungslinie bis in eine Höhe von maximal 1,20 m zugelassen. Betonmauern sind unzulässig.

III. Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - An der B197 und L281: Neupflanzung von Spitz- oder Bergahorn (Acer platanoides oder pseudoplatanus)
 - Am westlichen Randweg (Birkenallee): Nachpflanzung Birken (Betula pendula)
 - Am östlichen Randweg (Eschenallee): Nach- und Neupflanzung von Eschen (Fraxinus excelsior)
 - Am vorhandenen und geplanten Querweg: Neupflanzung von Winterlinde (Tilia cordata)
- Als Mindestqualität für Baumpflanzungen ist Ballenware einzusetzen.
- Am Ostrand des Plangebietes ist eine einreihige Schutzpflanzung aus einheimischen staunässeverträglichen Großsträuchern wie Hasel, Flieder, Faulbaum, Hartriegel, Hecken- und Traubenkirsche anzulegen.
- Der Pflanzabstand in der Reihe soll 2 m betragen.
- Die Ostfassade des Penny Marktes ist mit Rankpflanzen gliedernd zu begrünen. Dazu sind an den Rankhilfen folgende Arten im Wechsel zu pflanzen:
 - Kletterich (Polygonum aubertii)
 - Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
 - Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)

IV. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellflächen, Flächen für Lieferverkehr und Müllsammelstellen sind auf den Grundstücken anzuordnen.

V. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Einhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sind innerhalb des festgesetzten Erhaltungsbereiches Abbruch, Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen genehmigungsbedürftig.

VI. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind folgende nach DIN 4109 / Tabelle 8 erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten:

Standort	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. R _{wa}
Aufenthaltsräume in Wohnung		
- zur B197 orientierte Fassaden	V	45 dB
- zur L281 orientierte Fassaden	III	35 dB
Büro Räume		
- zur B197 orientierte Fassaden	V	40 dB
- zur L281 orientierte Fassaden	III	30 dB

Bei Neubaumaßnahmen ist der Nachweis durch den Bauherren zu bringen, daß diese Werte eingehalten werden.
Die Gebäudesanierung und Grundrißgestaltung hat so zu erfolgen, daß Schlafräume an den Straßen abgewandten Seite angeordnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.03.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.03.1993 bis zum 11.04.1993 durch Abdruck in der Friedland, 18.03.1993 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 beteiligt worden. Friedland, 10.01.95 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfs vom 02.11.1994 - 07.12.1994 durchgeführt worden. Friedland, 10.01.95 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 01.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Friedland, 10.01.95 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 22.06.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Friedland, 22.06.95 Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.06.95 bis zum 22.07.95 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist in der Zeit vom 22.06.95 bis 22.07.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Friedland, 22.06.95 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.95 bis zum 22.08.95 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. "entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen". Friedland, 22.08.95 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 21.5.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000/1:2000/1:5000 vorliegt. Regrationsprüche können nicht abgeleitet werden. Friedland, 21.5.95 Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Friedland, 18.08.95 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.95 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.08.95 gebilligt. Friedland, 18.08.95 Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde am 22.9.1997 unter Herausnahme der Fläche für Gemeinbedarf (hier Gaststätte) im südwestlichen Plangebiet und unter Beachtung von Maßgaben und Auflagen erteilt. Friedland, 24.09.97 Bürgermeister
- a. Mit dem satzungsändernden Beschluß hat die Stadtvertretung die Aufhebung der Versagung für die Teilfläche „Fläche für Gemeinbedarf“ beantragt und die Maßgaben und Auflagen erfüllt. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.1998 bestätigt. Friedland, 23.07.97 Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt. Friedland, 23.07.97 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung 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 22.07.97 in Mecklenburg und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.07.97 in Kraft getreten. Friedland, 23.07.97 Bürgermeister

FRIEDLAND

"AM MÜHLENTEICH-SÜDL. STADTEINFAHRT" Flurstücke der Gemarkung Friedland der Fluren 4,5,6 und 7

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 (EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN)

TEIL A - Planzeichnung TEIL B - Textliche Festsetzungen

