

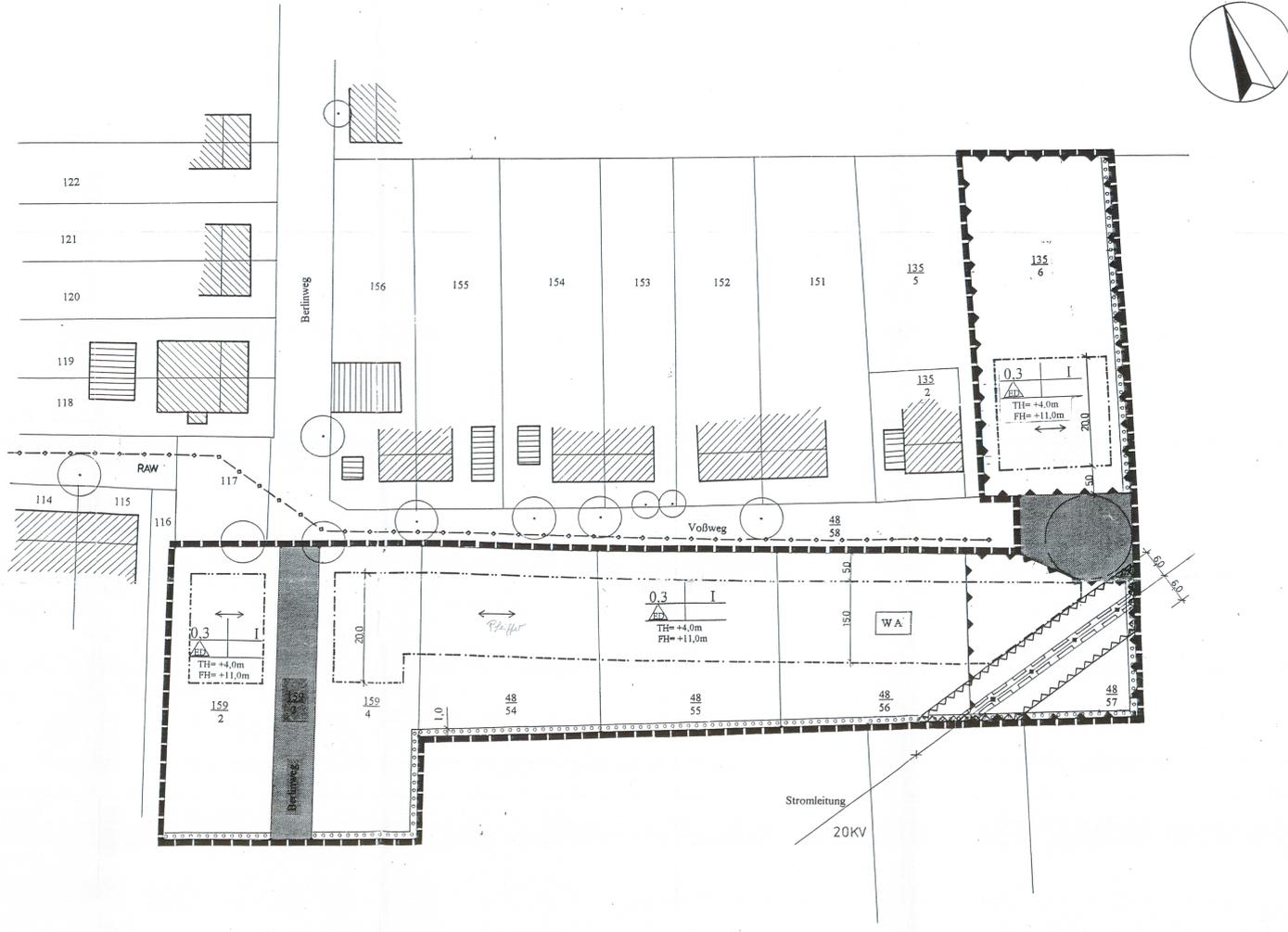


# STADT FRIEDLAND VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 13

## „WOHNEN AM VOSSWEG“

SÜDLICH UND ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG AM VOSSWEG, NÖRDLICH UND WESTLICH DER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN, IM WOHNGEBIET DER ALTEN SIEDLUNG

### TEIL A - PLANZEICHNUNG



### TEIL B - TEXT

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 1. 01. 1998 (BGBl./S. 2141) mit den Änderungen Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 (BGBl. II/S. 1122)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990
- Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22. 01. 1991)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. 05. 1998

#### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Ausschluss von Nutzungen
- Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet -WA- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen BauNVO § 4 (3) 5

#### Gestalterische Festsetzungen gemäß LBauO M-V § 86

- Nebengebäude dürfen unabhängig von der Baulinie aber innerhalb des Bauflandes errichtet werden, wie Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
- Gaubler dürfen max. 1/3 der Hausbreite einnehmen
- Es ist die Hauptfront des Gebäudes auf die Baulinie zu stellen. Hinweis: Geringe Übertretungen im Sinne der LBauO M-V § 6 (7) können im Erdgeschoß gestattet werden, wenn sie den Straßenraum nicht negativ beeinflussen
- Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoß des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gestalterisch in die Fassade einordnen und dürfen in der Fläche nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein
- Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn vor Baubeginn beide Haushälften in Material, Form und Farbe aufeinander abgestimmt sind.
- Es sind max. 2 Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig, wobei die Auffahrt als 1 Stellplatz berechnet wird
- Die Grundstücksgrenze an der Straße sowie die Grundstücksgrenzen zwischen den Eigenheimen sind mit einem Zaun zu versehen bzw. mit Hecken zu bepflanzen. Deren Höhe zum Vossweg soll 1,0 m nicht überschreiten.

#### Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 50 BImSchG

- Die der Ruhe dienenden Wohnräume in den zu errichtenden Gebäuden auf den Flurstücken 135/6 und 48/57 sind fensterseitig nicht nach Osten auszurichten oder mit entsprechenden Schallschutzfenstern auszurüsten.

#### Festsetzungen zum Niederschlagswasser gemäß § 39 LWaG

- Unbelastetes Niederschlagswasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen bzw. in geeigneten Fällen zu versickern

#### Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten.
- Je 250 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze zur Begrünung verwendet werden.

Bäume 2x verpflanzt - Stammumfang 12-14cm z.B.  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Betula pendula - Birke

Klettergehölze z.B.  
 Clematis in Arten und Sorten  
 Kletterrosen in Sorten  
 Jasminum nudiflorum - Jasmin

#### Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

#### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 u. 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl §19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §20 BauNVO

TH=+4,0m FH=+11,0m Höhe baulicher Anlagen (Trauthöhe, Firsthöhe) als Höchstmaß über OKG §18 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §22 Abs.1 und 2 BauNVO

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

Baulinie

- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenflächen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

W = Wasser A = Abwasser R = Regenwasser

unterirdisch oberirdisch

- Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen der von der Bebauung freizuhaltenden sind (§9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der EMO (Energieversorgung Müritz- Oderhaff AG) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB

- Aufgrund der Lärmimmissionen vom KUNO-Werkgelände östlich des B-Plangebietes sind auf den Grundstücken 135/6 und 48/57 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche für die Anpflanzung einer dicht wachsenden Hecke aus einheimischen, standorttypischen Gehölzen. § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

#### Darstellung ohne Normencharakter

G / R Gehweg / Radweg

Bemaßung

Firstrichtung / Längstachse des Hauses

Flurstücksgrenze

173 19 Flurstücksbezeichnung

geplante Flurstücksgrenze

#### Hinweise:

- Die Deutsche Telekom ist über den Baubeginn zu informieren.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasservorhaltegebiets Genzkow. Trinkwasservorhaltegebiete besitzen den Schutzstatus einer weiteren Wasserschutzzone. Dem Schutzstatus ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot § 1a WHG (Wasserhaushaltsgesetz) Rechnung zu tragen. Es ist zu gewährleisten, daß keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege beiden Erdarbeiten zugewesen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

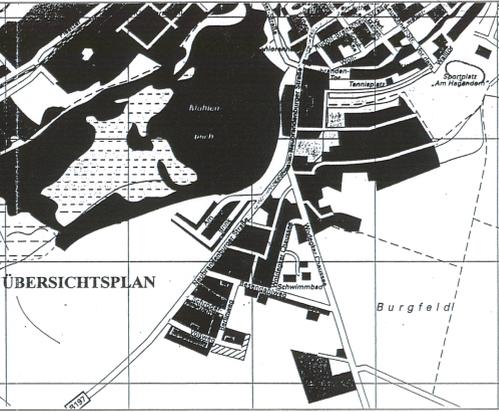
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem § 11 DschG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Satzung der Stadt Friedland über den Vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet „Wohnen am Vossweg“

„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 01. 01. 1998 (BGBl. I S. 2081) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. 05. 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 21.04.99 ... und mit der Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 13 Friedland „Wohnen am Vossweg“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A- und dem Text - Teil B- erlassen.“

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.01.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Neuen Friedländer Zeitung“ vom 09.02.99 erfolgt. Friedland, den 25.02.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Friedland, den 22.04.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.07.1999 durchgeführt worden. Friedland, den 25.02.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Friedland, den 01.03.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die Stadtvertretung hat am 27.02.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Friedland, den 01.03.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.03. bis zum 20.04.1999 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:  
 Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr  
 Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr  
 Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr  
 Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr  
 Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.03.99 in der „Neuen Friedländer Zeitung“ bekanntgemacht worden. Friedland, den 25.05.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Der katastermäßige Bestand am 26.09.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Neubrandenburg, den 26.09.99. gez. i.A. Zschörnig Der Leiter des Katasteramtes *[Signature]* SIEGEL
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Friedland, den 25.08.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.09.99 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.09.99 gebilligt. Friedland, den 25.05.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07.07.99 Az: VII 230b -512,113 -257,220 (13) Psk: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Friedland, den 08.07.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... bestätigt. Friedland, den ... Der Bürgermeister *[Signature]*
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Friedland, den 14.07.99. Der Bürgermeister *[Signature]*
- 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 27.07.99 in der „Neuen Friedländer Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der 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 Erhöhen von Einspruchsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.07.99 in Kraft getreten. Friedland, den 28.07.99. Der Bürgermeister *[Signature]*



### STADT FRIEDLAND

GEMARKUNG: FRIEDLAND FLUR: 50 FLURSTÜCKE: 135/6 48/55 - 48/57 159/2 - 159/4

### Satzung id-Nr. 123

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „WOHNEN AM VOSSWEG“ M 1:500 Friedland, d. 24.04.1999

rechtkräftiger Plan