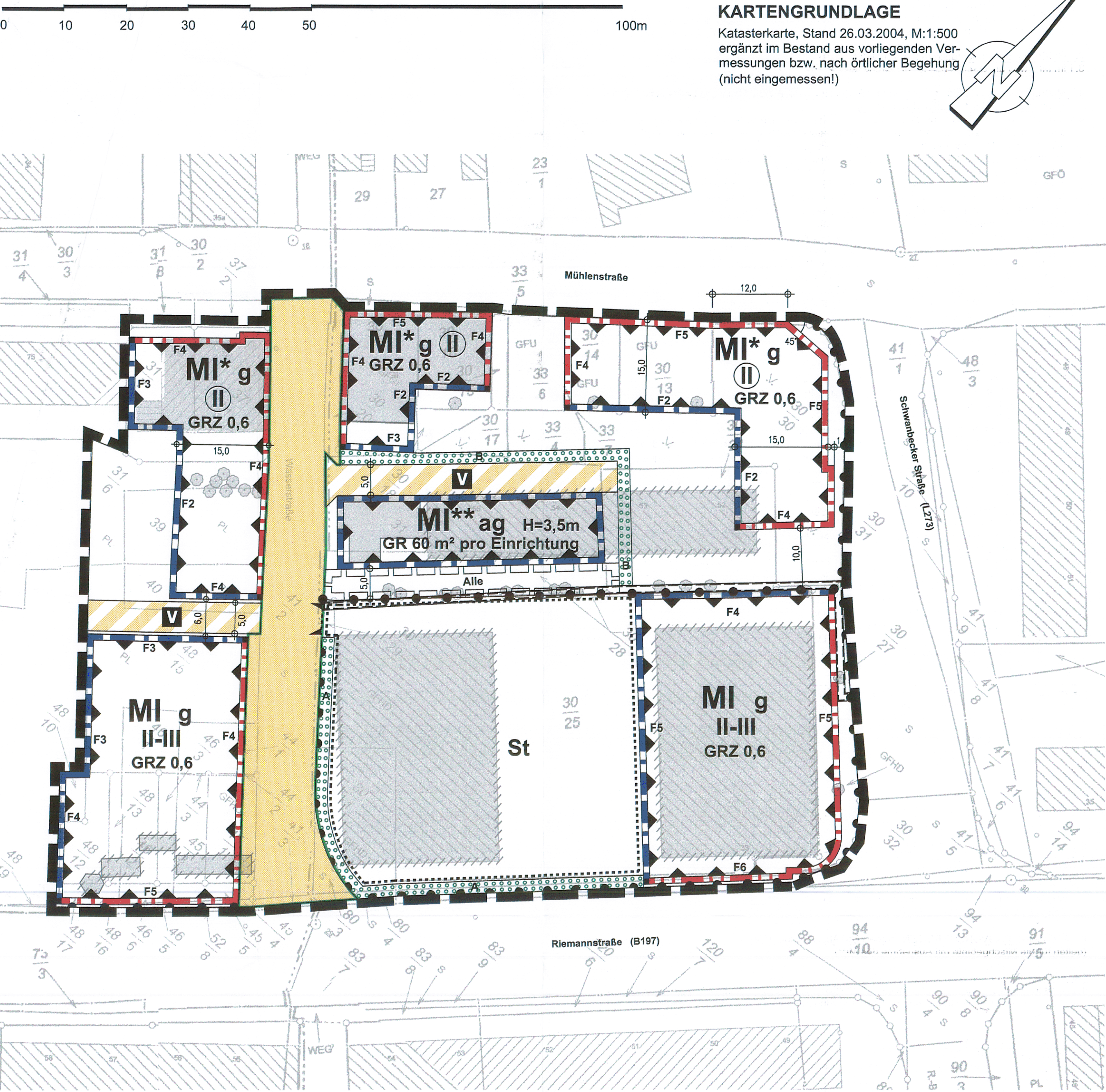


Satzung der Stadt Friedland über den Bebauungsplan Nr. 15 Wohnquartier Mühlenstraße, Riemannstraße, Schwanbecker Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 05.04.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 Wohnquartier Mühlenstraße, Riemannstraße, Schwanbecker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

| PLANZEICHENERKLÄRUNG                                                                                                                                     |                                                                                                                   | RECHTSGRUNDLAGE |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                        |                                                                                                                   | § 9/1/1 BauGB   |
| <b>MI</b>                                                                                                                                                | Mischgebiet (MI, MI*, MI**)                                                                                       | § 6 BauNVO      |
| <b>GRZ 0,6</b>                                                                                                                                           | Grundflächenzahl                                                                                                  | § 16/2/1 BauNVO |
| <b>GR 60 m²</b>                                                                                                                                          | max. zulässige Grundfläche pro Einrichtung                                                                        | § 16/3/1 BauNVO |
| <b>II</b>                                                                                                                                                | Zahl der Vollgeschosse zwingend                                                                                   | § 16/2/3 BauNVO |
| <b>II - III</b>                                                                                                                                          | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß                                                                  | § 16/2/3 BauNVO |
| <b>Hinweis:</b> Als Vollgeschoss zählt nur das Erdgeschoss und die Obergeschosse, Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen. |                                                                                                                   |                 |
| <b>H=3,5m</b>                                                                                                                                            | max. Höhe baulicher Anlagen über Fahrbahnoberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche                               | § 16/2/4 BauNVO |
| <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>                                                                                                          |                                                                                                                   | § 9/1/2 BauGB   |
|                                                                                                                                                          | Baulinie                                                                                                          | § 23/2 BauNVO   |
|                                                                                                                                                          | Baugrenze                                                                                                         | § 23/3 BauNVO   |
|                                                                                                                                                          | geschlossene Bauweise                                                                                             | § 22/1 BauNVO   |
|                                                                                                                                                          | abweichende geschlossene Bauweise (geschlossene Bauweise bzw. zur Grundstücksgrenze auch Abstände < 3 m zulässig) |                 |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                                                                                                   |                                                                                                                   | § 9/1/11 BauGB  |
|                                                                                                                                                          | Straßenbegrenzungslinie                                                                                           | § 9/1/11 BauGB  |
|                                                                                                                                                          | Straßenverkehrsfläche                                                                                             | § 9/1/11 BauGB  |
|                                                                                                                                                          | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier private Verkehrsfläche)                                          | § 9/1/11 BauGB  |
|                                                                                                                                                          | verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerweg)                                                                          |                 |
|                                                                                                                                                          | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                    | § 9/1/11 BauGB  |
| <b>Natur und Landschaft / Pflanzbindungen</b>                                                                                                            |                                                                                                                   | § 9/1/25 BauGB  |
|                                                                                                                                                          | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                          | § 9/1/25 BauGB  |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                   | § 9/1/25 BauGB  |

| Sonstige Planzeichen                    |                                                                                                                           |                      |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                         | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                                                   | § 9/7 BauGB          |
|                                         | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen                                                                                   | § 9/1/4 BauGB        |
|                                         | Stellplätze                                                                                                               |                      |
|                                         | Einfahrtsbereich Stellplätze                                                                                              |                      |
|                                         | mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen                                                            | § 9/1/21 BauGB       |
|                                         | Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgers (E.DIS Aktiengesellschaft)                                                      |                      |
|                                         | Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Verkehrslärm) i.S.d. BImSchG | § 9/1/24 BauGB       |
|                                         | Bezeichnung der Fassaden (mit Zuordnung des nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes)                  |                      |
|                                         | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                      | § 1/4 u. 16/5 BauNVO |
| <b>Darstellungen ohne Normcharakter</b> |                                                                                                                           |                      |
|                                         | Flur- / Flurstücksgrenzen                                                                                                 |                      |
|                                         | Flurstücksnummern                                                                                                         |                      |
|                                         | Bemaßung in Meter                                                                                                         |                      |
|                                         | Gebäudebestand laut Kataster                                                                                              |                      |
|                                         | Gebäudebestand ergänzt, nicht eingemessen                                                                                 |                      |
|                                         | Abriss von Gebäuden                                                                                                       |                      |
|                                         | Gehölzbestand (nicht eingemessen)                                                                                         |                      |

Textliche Festsetzungen (Teil B)

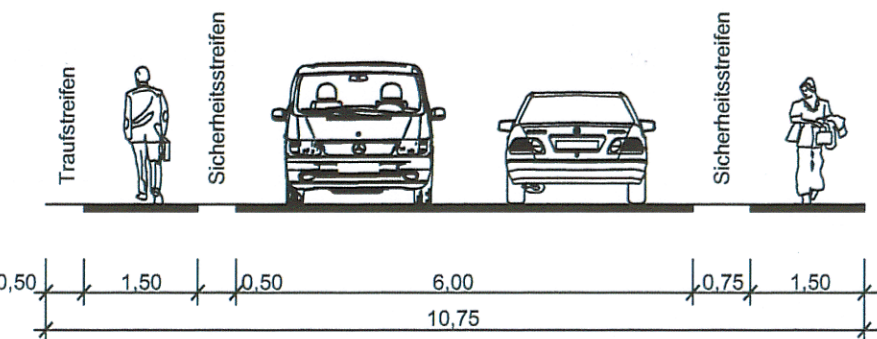
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.8 BauNVO sind in den Teilgebieten MI\* Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind der Versorgung dienende Läden.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.8 BauNVO sind im Teilgebiet MI\*\* Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Läden, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind in den Mischgebieten auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- 2.1 Zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baulinie sind oberirdische Nebenanlagen nicht zulässig (§ 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO).
- Die Strassenbegrenzungslinien an der Mühlenstr., Riemannstr. und Schwanbeckerstr. fallen mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zusammen und sind in diesem Bereich nicht dargestellt.
- 3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
- 3.1 Im MI\*\* wird als Obergrenze für die Grundstücksgröße 130 qm festgesetzt.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch das Anpflanzen von Bäumen aufzulockern und zu gliedern. Pro 4 Stellplätze ist ein Ahornbaum (Acer platanoides 'Farlakes Green') als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.
- 4.2 Auf den mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Riemannstraße und Wasserstraße sind mindestens einreihig Halnbüchen (Carpinus betulus) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, im Abstand von 5 m anzupflanzen. Die Grünstreifen sind flächig mit Bodendeckern zu bepflanzen; die Wuchshöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Folgende Gehölze sind zu verwenden:
- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Cotoneaster dammeri in Sorten      | Zwergmispel              |
| Euonymus fortunei in Sorten        | Kletter - Spindelstrauch |
| Potentilla 'Dart's Goldigger'      | Fingerstrauch            |
| Potentilla var.mandshurica         | Fingerstrauch            |
| Spiraea japonica 'Little Princess' | Rosa Zwergspiere         |
- Die Pflanzdichte ist art- und sortenabhängig.
- 4.3 Auf den mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Pflanzung aus Sträuchern anzulegen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:
- |                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
| Colutea arborescens                      | Blasenstrauch          |
| Kerria japonica                          | Kerrie                 |
| Ligustrum vulgare                        | Liguster               |
| Lonicera xylosteum                       | Rote Heckenkirsche     |
| Lonicera x xylosteoides 'Clavey's Dwarf' | Niedrige Heckenkirsche |
| Philadelphus in Sorten                   | Pfeifenstrauch         |
| Phytocantha 'Soleil d'Or'                | Feuerdorn              |
| Ribes alpinum 'Schmidt'                  | Alpenjohannesbeere     |
- Die Gehölzpflanzung kann je Grundstück für eine 3m breite Zufahrt unterbrochen werden.
- 4.4 Die im Punkt 4.1 - 4.3 festgesetzten Anpflanzgebote haben durch den Grundstückseigentümer bis zu der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
- 5.1 Im Plangebiet sind die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 5.2 An Neubebauungen sind Außenwohnbereiche (wie Balkone, Loggien etc.) nicht zulässig bzw. nur an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes bzw. auf dem Innenhof. Gegebenenfalls sind sie zu verglasen.
- 5.3 Als Vorsorge zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Straßenverkehrslärm) sind die festgesetzten Fassaden mit dem nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß R'w,res auszubilden. Bei den Fassaden, an denen unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt wurden, wurde der jeweils höchste Lärmpegelbereich zum Ansatz gebracht. Das nach DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm erforderliche resultierende Schalldämmmaß kann hier im Einzelfall unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachtens nachgewiesen werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß §86 Abs.1 LBauO M-V (gelten für die Mischgebiete mit Ausnahme des MI\*\*)

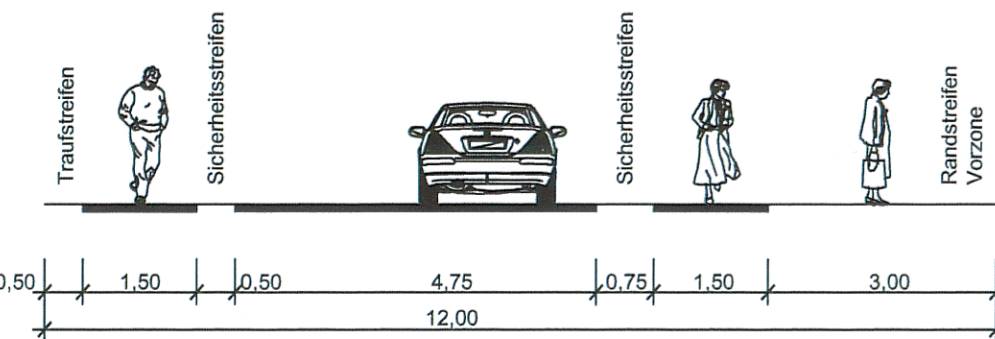
- 1.0 Dächer Hauptgebäude**
- 1.1 Strassenseitig sind die Dächer geneigt auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen von 30° - 50°.
- 1.2 Zulässig sind nur Dachendeckungen aus Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farben rot bis rotbraun. Glasertes Material ist nicht gestattet.
- 2.0 Fassaden Hauptgebäude**
- 2.1 Zulässig sind nur Putzfassaden.
- 2.2 Die strassenseitigen Fassaden an der Mühlenstrasse, Wasserstrasse und Riemannstrasse im Abschnitt westlich der Wasserstrasse sind im Abstand von mindestens 8 m und höchstens 20 m Breite zu gliedern. Im Trauf- und Firstbereich sind jeweils ablesbare Versätze anzuordnen.
- 3.0 Anordnung der Hauptgebäude**
- 3.1 Zulässig ist maximal eine Höhe von 0,35m OK Erdgeschoß über Niveau OK Strassenbord vor Mitte Haus.
- 3.2 Hauseingangsstufen dürfen nicht im öffentlichen Gehwegbereich liegen.
- 4.0 Vorflächen der Hauptgebäude / Stellplätze**
- 4.1 Die zwischen den Strassenbegrenzungslinien und den strassenseitigen Fassaden liegenden Flächen sind zu befestigen. Vorgartengestaltungen sind nicht zulässig.
- 4.2 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind in farbig unterschiedlicher Pflasterung herzustellen.
- 5.0 Einfriedungen**
- 5.1 Zäune und Mauern zur Abgrenzung der "Flächen für Stellplätze" sind unzulässig.
- 5.2 Die im MI\* östlich der Wasserstraße zwischen den beiden Teilgebieten liegenden Grundstücksflächen an der Mühlenstraße sind mit einer geschlossenen Wand (Mauer), mindestens 1,80 m hoch, einzufrieden.
- 6.0 Ordnungswidrigkeiten**
- 6.1 Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer
- die Dächer der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
  - die Fassaden der Hauptgebäude nicht wie in den Punkten 2.1 und 2.2 vorgegeben gestaltet
  - die Hauptgebäude nicht wie im Punkt 3.1 und 3.2 vorgegeben anordnet
  - die Vorflächen der Hauptgebäude bzw. der Stellplätze nicht gemäß Punkt 4.1 bzw. 4.2 anlegt
  - Einfriedungen nicht wie im Punkt 5.1 vorgegeben vornimmt.

STRASSENPROFILE M 1:100

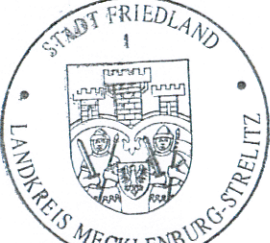
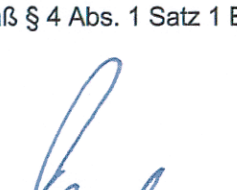
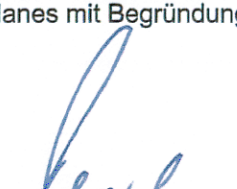
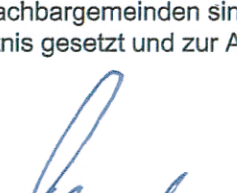
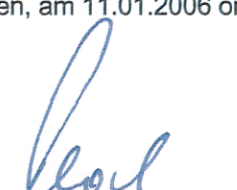
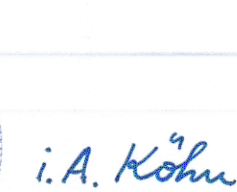
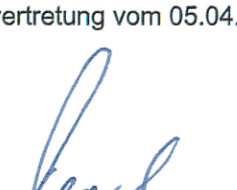
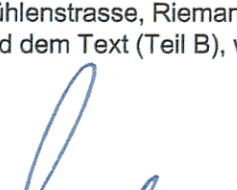
Wasserstraße - Süd



Wasserstraße - Nord



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Friedland vom 27.03.2002. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Neuen Friedländer Zeitung
- Friedland, 17.04.2002
-   Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Friedland, 02.11.2005
-   Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorwurfs vom März 2005. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
- Friedland, 18.02.2005
-   Bürgermeister
4. Die Stadtvertretung hat am 14.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Friedland, 15.12.2005
-   Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Friedland, 11.01.2006
-   Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2006 bis zum 17.02.2006 in der Stadtverwaltung Friedland während der üblichen Dienststunden
- |                  |                         |                         |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Montag, Dienstag | von 08.30 bis 12.30 Uhr | und 13.30 bis 15.30 Uhr |
| Mittwoch         | von 08.30 bis 12.30 Uhr |                         |
| Donnerstag       | von 08.30 bis 12.30 Uhr | und 13.30 bis 17.30 Uhr |
| Freitag          | von 08.30 bis 12.30 Uhr |                         |
- nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Friedland, 18.02.2006
-   Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 21.06.2006
-   Leiter Katasteramt
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Friedland, 06.04.2006
-   Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.04.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.04.2006 gebilligt.
- Friedland, 06.04.2006
-   Bürgermeister
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Wohnquartier Mühlenstrasse, Riemannstrasse, Schwanbecker Strasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Friedland, 06.04.2006
-   Bürgermeister
11. Der Beschluß über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Wohnquartier Mühlenstrasse, Riemannstrasse, Schwanbecker Strasse 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 26.06.2006 durch Veröffentlichung in der Neuen Friedländer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 28.06.2006 in Kraft getreten.
- Friedland, 29.06.2006
-   Bürgermeister