

# SATZUNG DER STADT FRIEDLAND

## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

### - FERIEHPARK UND ROSENHOF -

Bebauung des Grundstückes Flur 50, Flurstück 173/18

## PLANZEICHNUNG

### TEIL A

1:500

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach §86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S.468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 31.01.2001 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Friedland "Ferienpark und Rosenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

### HINWEISE:

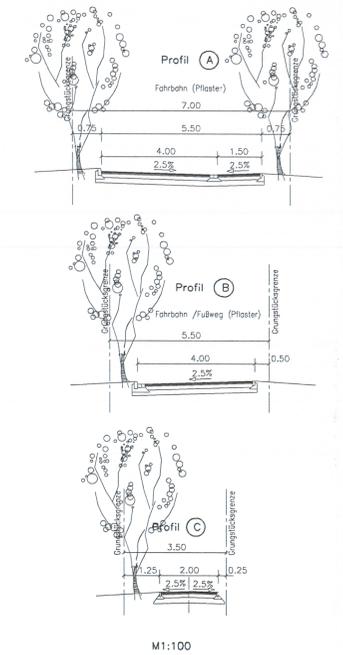
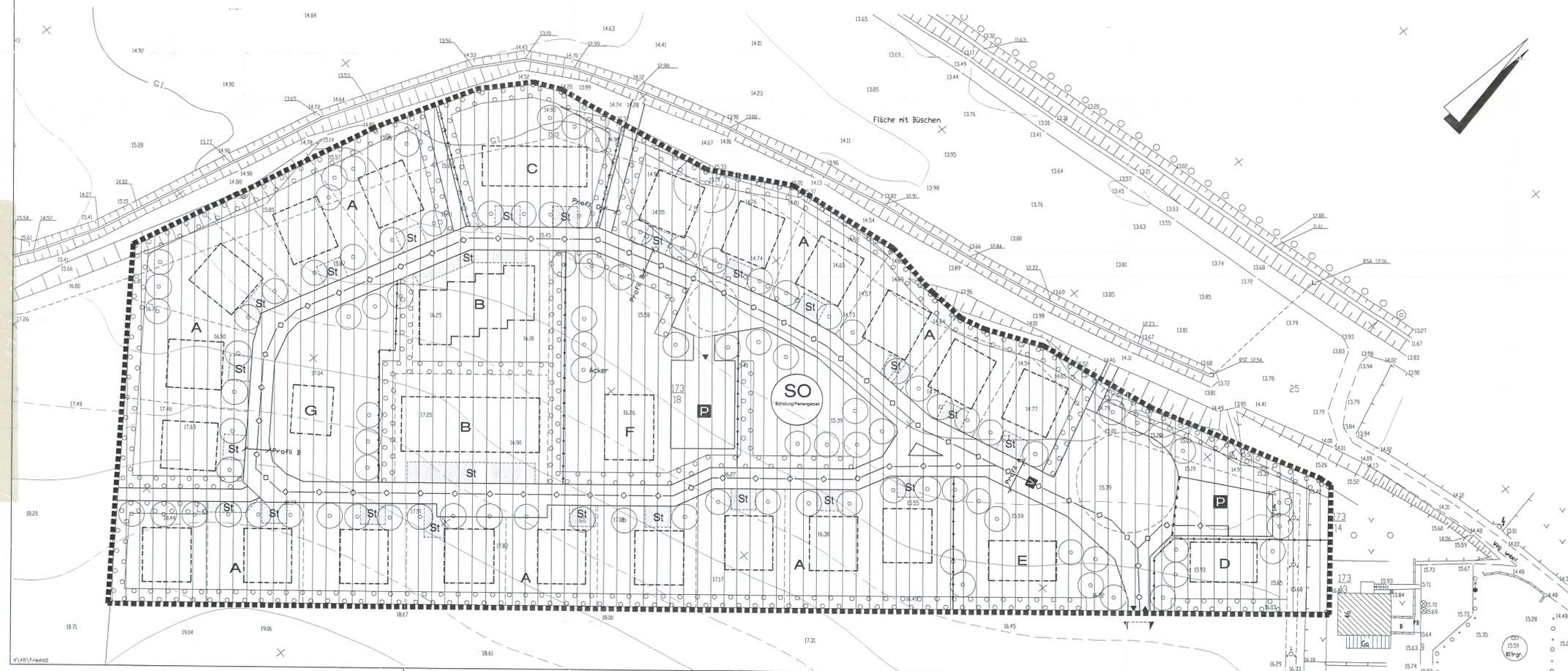
Ur- und frühgeschichtliche Funde bei Bau- und Erdarbeiten sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Die grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ergeben, sind im öffentlich rechtlichen Vertrag der Gemeinde mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

### Vermessung

Vermessungsbüro Manfred Vogler  
17291 Prenzlau Neubrandenburger Str. 11  
Tel. 03984/602240

Lagebezug: S42/83  
Hohenbezug: HN  
Gemessen Juni 1993



### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

#### - ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet, die die Erholung dienen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Baugrenze
Verkehrsrflächen	Streifenverkehrsflächen
	Streifenbegrenzungen nach gegenseitiger Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsbenutzter Bereich
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	z.B. Einfahrt
	z.B. Einfahrtsbereich
	z.B. Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	unterirdisch
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Hinweis auf Pflanzensystem
	Anpflanzungen z.B.:
	Bäume
	Sträucher
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
	Stellplätze mit Umgrenzung
Darstellung ohne Normcharakter	Bauvorhaben
	A Ferienhäuser - Einzelstandorte
	B Ferienhäuser - Reihenhausstandorte
	C Doppelwohnhäuser
	D Rezeption/Informations/Verkauf
	E Lager/Betriebsräume
	F Restaurant "Rosenhof"
	G Sport/Fitnessgebäude

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das Sondergebiet "Ferienhäuser" entsprechend BauNVO §10 (4) dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung.
- Zulässig sind als eingeschossige Bebauung:
  - 20 Ferienhäuser als Einzelhausbebauung bei einer max. Grundfläche je Haus von 140m<sup>2</sup>.
  - 2 Ferien-Reihenhäuser mit 6 bzw. 4 Einheiten als Hausgruppe. Je Einheit werden 73m<sup>2</sup> als max. Grundfläche angesetzt.
  - Rezeptions-/Empfangsgebäude mit Bioläden, Lager und Verpackung mit einer max. Grundfläche von 130m<sup>2</sup>.
  - 1 Gebäude Lager und Betrieb - max. Grundfläche 130m<sup>2</sup>.
  - 1 Sport-/Fitnessgebäude - max. Grundfläche 130m<sup>2</sup>.
  - 1 Restaurationsgebäude "Rosenhof" max. Grundfläche 130m<sup>2</sup>.
- Ausnahmsweise zugelassen sind nach BauNVO § 10 (2) 1 eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß als Doppelhaus mit je 140m<sup>2</sup> max. Grundfläche, die für Betriebs- und Bewirtschaftungspersonal der Ferienhausanlage erforderlich sind. Teilunterkellerung ist zugelassen.
- Der Bau von Nebengebäuden ist bei dem Doppelhaus nur in Form von Carports gestattet.
- Sockelhöhe
  - Zulässig ist eine Erdgeschoßhöhe von max. 0,5m über gemitteltem Geländeneiveau, das durch die Eckpunkte des zu errichtenden Bauwerkes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird.
- Pflanzbindungen/-ausgleich und Ersatz (auch § 9(1) Nr. 25 BauGB/§8a BNatSCHG)
  - Zu jedem Ferienhaus sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
  - Eine Präzisierung des Feinstandortes der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzangebote für Laubbäume ist in Abhängigkeit von Zufahrten zu den Ferienhäusern in der Erschließungsplanung möglich. Für die geplanten 3m breiten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten wie Wildrosen, Schneeball, Berberitze, Heckenkirsche, Felsenbirne, Falscher Jasmin, Forsythien und Cornus zu verwenden. Der Reihenabstand beträgt untereinander 1m, in der Reihe 1m. Eine dreijährige Anwuchspflege wird festgesetzt.
  - Für Baumpflanzungen ist Ballenware zu verwenden. Die Bäume erhalten je einen Holzpfahl mit einfacher Bindung. Artenangaben entsprechend der Begründung zur Satzung.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB

- Der Versiegelungsgrad der Flächen ist durch:
  - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß, bei Zufahrten auf eine Breite von max. 3m
  - Einsatz von versiegelungsarmen Befestigungen wie Pflaster, kleinformatierte Platten und Rosengittersteine auf durchlässigem Unterboden sowie wassergebundene Decken zu minimieren.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwerten und wenn möglich zu versickern.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erschließungsarbeiten entsprechend DIN 18015, Bl.2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern.

#### Gestalterische Festsetzungen nach §86 (1) und (4) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

- Fassadengestaltung**  
Zulässig Putzfassaden, Mauerwerk bzw. Verblendmauerwerk in weiß, roten, braunen und in Gelbtönen, Fachwerkbauweise, Fassadenteile mit Holzverschalung. Die Fassaden des Doppelwohnhauses, der Ferienhausreihen- und Einzelhäuser sind in Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- Dach**  
Dachformen als Satteldach, Dachneigung 37° bis 45°  
Dacheindeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in Grau-, Braun und Rottönen. Zulässig sind nur unglasierte Dachziegel.  
Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind als Gauben in einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig.
- Nebenanlagen**  
Gas- und Ölbehälter sind so anzuordnen, daß sie nicht vom Verkehrsraum sichtbar werden.
- Zufahrten**  
Die Zufahrten zu den Stellflächen der Ferienhäuser sind in max. Breite von 3,00m und erforderlicher Stärke zu befestigen. Vorzugsweise sind wassergebundene Baustoffe bzw. Pflaster mit Sickerfugen anzuwenden.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen an Wegen und Straßen sind erst ab 0,5 m von Straßenbau- raum als freiwachsende Hecke \*) bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Strauchpflanzungen höher als 1,20m sind unter Beobachtung notwendiger Abstände zur Straße zulässig.

\*) standortgerechte Gehölze

Verfahrensvermerke - Vorhaben- und Erschließungsplan  
Ferienpark und Rosenhof - Bebauung Grundstück Flur 50, Flurstück 173/18

- Die für die Raum- und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Friedland, den 12.03.93 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Friedland, den 28.02.93 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Ho.Nr. 20 (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.03.93 bis einschl. 02.04.93 im Bauplatz der Stadtvertretung Friedland nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.03.93 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Friedland, den 10.01.01 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 30.01.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Friedland, den 05.02.01 Der Bürgermeister

#### Der latentermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbeziehungen am 04.10.2000



- Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorgegebenen Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neubrandenburg, den 04.10.2000 Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 17.03.01 angezeigt.  
Friedland, den 12.07.01 Der Bürgermeister
- Mit Beiratsbeschluss vom 12.07.01 hat die Stadtvertretung den Maßgaben zugestimmt und die Auflagen erfüllt.  
Friedland, den 12.07.01 Der Bürgermeister
- Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgearbeitet.  
Friedland, den 12.07.01 Der Bürgermeister
- Die Anzeigefrist des vorhabenbezogenen 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 10.07.01ortsüblich bekannt gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsgründen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.07.01 in Kraft getreten.  
Friedland, den 12.07.01 Der Bürgermeister