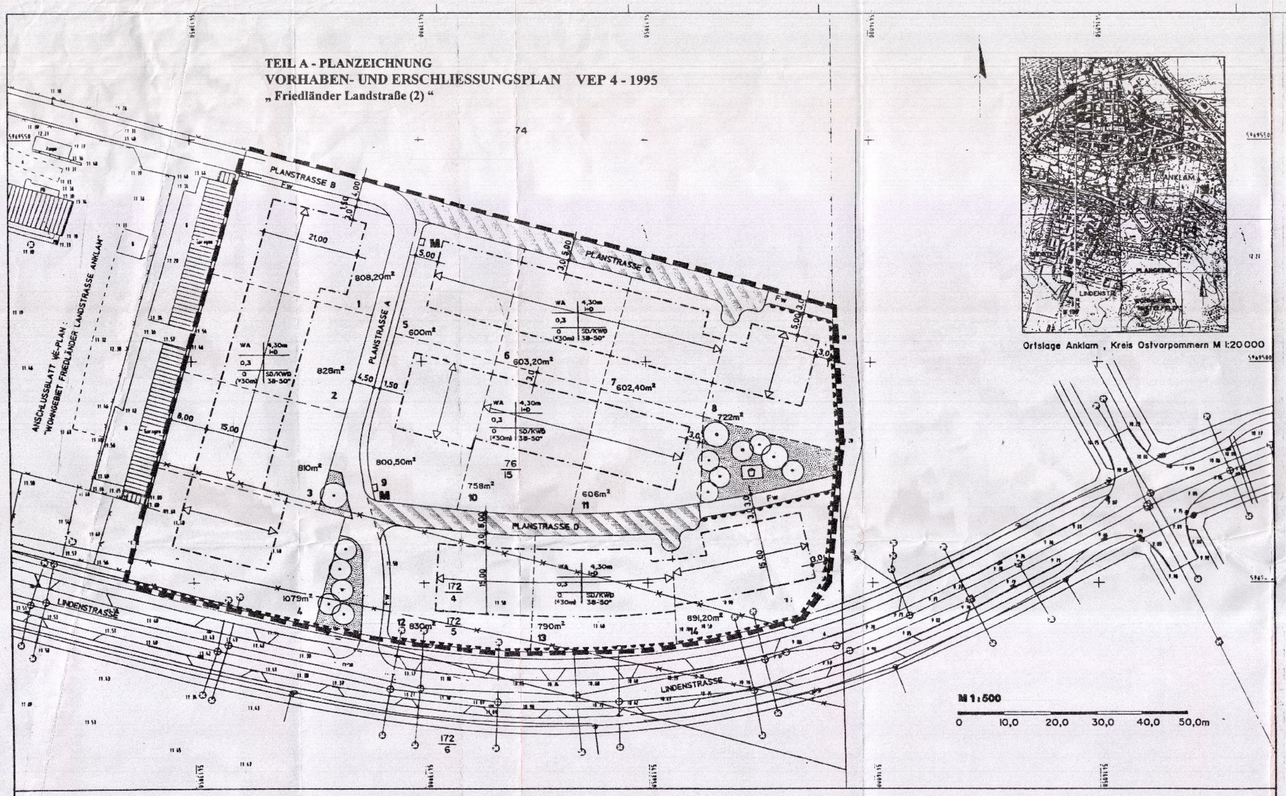
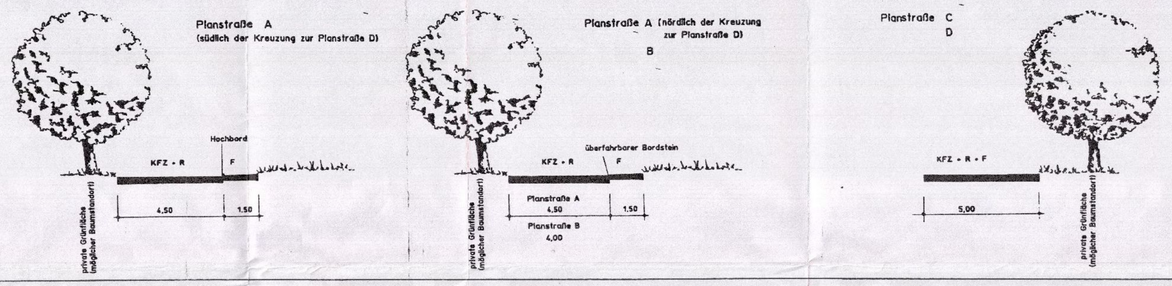
TEIL A - PLANZEICHNUNG
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN VEP 4 - 1995
„ Friedländer Landstraße (2) “



Ortslage Anklam , Kreis Ostvorpommern M 1:20 000



- Planzeichen -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B I+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (eingeschossig + ausgebautes Dach)

z.B 4,30 m — Traufhöhe als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

Fw — Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

M — zeitweiliger Standort für Müllentsorgung

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.Hinweise

z.B. 11,54 — Höhenlage über HN

z.B. 76/15 — Flurstücksnummer

z.B. 01 — Grundstückskennziffer

z.B. 610 m² — Grundstücksfläche

Grundstücksgrenzen

zu entfernende Grundstücksgrenzen

10.Erläuterung Nutzungsschablone

WA	TH VG
GRZ	
o	DF DN

WA - Allgemeines Wohngebiet
GRZ - Grundflächenzahl
o - offene Bauweise
TH - Traufhöhe
VG - Anzahl der Vollgeschosse
DF - Dachform
DN - maximal zulässige Dachneigung

11.Nachrichtliche Übernahme

Lage der Schächte

Teil B
Festsetzung durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, ausgeschlossen sind
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für die einzelnen Parzellen gilt das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der im Plan festgesetzten Baugrenzen sowie Grundflächenzahl.

2.2. Die Gebäudehöhe ist im Plan als maximale Traufhöhe festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ist das Abstandsmaß von der Oberkante der mittleren Höhe der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut.

2.3. Sockelzonen sind bis 0,5 m mittlere Höhe über der jeweils zugeordneten Straßenfläche zulässig.
Die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden liegt innerhalb der festgesetzten Sockelzone.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgeschriebene Grundflächenzahl ist einzuhalten. Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden.

3.2. Für das Baugebiet ist eine offene Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 30m festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen

4.1. Stellplätze und Garagen sind in der erforderlichen Anzahl auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.2. Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähigem Belag auszuweisen.

5. Verkehrsfläche

5.1. Fahrbahn und Fußweg werden durch einen Hochbord (Planstraße A - südlich der Kreuzung zur Planstraße D) bzw. einen überfahrbaren Bordstein (Planstraße A - nördlich der Kreuzung zur Planstraße D) getrennt. Die Ausführung erfolgt in verschiedenen Materialien, Fußwege werden gepflastert.

5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße C und D) sind zu pflastern.

6. Einfriedungen

6.1. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind als Strauchhecken oder Zaun mit hinterpflanzter Strauchhecke auszubilden.
Höhe der Zäune entlang der Erschließungsstraße: max. 1,20 m
Höhe der Strauchhecken entlang der Erschließungsstraße: max. 1,50 m

6.2. An allen übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedungen als Draht- oder Holzzäune bzw. als Bepflanzung zulässig. Einfriedungsmauern und geschlossene Betonsockel sind unzulässig.

6.3. Standplätze für Müllboxen sind gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen und zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994)

7. Gestaltung der Gebäude

7.1. Dachform

Dachneigung, Firstrichtung
Die in der Planzeichnung festgeschriebene Dachneigung und Firstrichtung ist einzuhalten.

Gauben
Gauben sind als Einzelgauben mit einer Dachneigung abweichend von der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
Die Gesamtbreite der Einzelgauben in einer Dachfläche darf 1/3 der Länge der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

Liegende Dachfenster, Luken
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster und Luken darf nicht mehr als 1/6 der Dachlänge betragen.

7.2. Fassadenvor- und rücksprünge, Anbauten

Wintergärten, Veranden, Pergolen
Wintergärten und Veranden sind als untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Pergolen sind als untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Abstandsflächen sind entsprechend der LBauO M-V nachzuweisen.

7.3. Materialien
Fassaden sind nur zulässig als :
-Putzfassaden in hellen Farbtönen.
-Klinkerfassaden und
-mit Holzverkleidungen für Teilflächen der Fassade
(mind. 10%,max 50% der Fassade).
-Fachwerkaußenwände sind unzulässig.
- Holzkonstruktionen für untergeordnete Bauteile bzw. Carports sind zulässig.

7.4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung mit Hinweisschildern auf diese bis max. 0,5 m² zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

8. Allgemeine Festsetzungen und Pflanzgebote

8.1. Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Erschließungsarbeiten und im privaten Bereich 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten anzulegen, die Entwicklungspflege ist für 2 Jahre zu sichern.
Der Vegetationsanteil darf 60% der privaten Grundstücksfläche nicht unterschreiten.
Die Pflanzgebote beziehen sich auf standortgerechte , heimische Gehölze.
Fassaden- und Dachbegrünungen sind zulässig.

8.2. Auf den gekennzeichneten Baumstandorten in öffentlichen Grünflächen sind Bäume anzupflanzen
- zu verwendende Arten : Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn
Crataegus laevigata 'Pauli' - Rotdorn
- Pflanzgröße : Stammumfang min. 10 - 12 cm (gemessen in 1m Höhe).
Auf den Restflächen ist Landschaftrasen anzulegen.

Nachrichtliche Übernahme

9. Bodendenkmale

9.1. Wenn während den Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem 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.

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

10. Umgang mit Kampfmitteln

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Monitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und ein Munitionsbergungsbetrieb zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Um die erforderlichen Sondierarbeiten durchführen zu können, ist ca. vier Wochen vor Baubeginn die zuständige Dienststelle zu benachrichtigen.
Technische Details müssen abgesprochen und vereinbart werden.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienstellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.

Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggfls. Freilegung von Kampfmitteln.

11. Trinkwasserschutzzone

Das zu beplanende Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Anklam.

Gemäß §19 des Wasserhaltungsgesetzes i. d. F. d. B. vom 23.September1986, getindert durch G.v.12.02.1990 sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete"- 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1975- sind die Durchführungen bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen.

12. Umgang mit Erdaushub

Anfallender Erdaushub ist auf der zuständigen Deponie mit Genehmigung des Landkreises OVP zu verbringen.
Während der Baumaßnahme festgestellte Altablagerungen (illegale Abfallbeseitigung, veerdete Müllkörper usw.) sowie weitere organoleptische Auffälligkeiten sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Der während der Baumaßnahme anfallende Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll ist gemäß der Abfallsatzung zu entsorgen.
Gleiches gilt für unbelastete Baustellenabfälle, diese sind sofort nach Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, bzw. so zwischenzulagern, daß eine Beeinflussung der Umwelt ausgeschlossen ist.

13. Immisionsschutz

Für Nutzungen gemäß § 13 BauNVO - Gebäude und Räume für freie Berufe - sind die Grenzwerte gemäß VDI 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft- einzuhalten.

14. Altlasten und Baugrund:

14.1. Das Gelände verfügt über Auffüllböden in Schichtmächtigkeiten von etwa 0,4 - 3,6 m. Die Tragfähigkeit des Bodens ist durch Aufschlüsse auf den einzelnen Grundstücken zu prüfen.

14.2. Der ermittelte Ph-Wert liegt bei 8,4 - 11,6,
für kleingärtnerische Nutzung und für den Spielplatz sind Mutterbodenauftrag erforderlich.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 4 -1995 „Friedländer Landstraße (2)“

Satzung der Stadt Anklam über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr 4-1995 für das Gebiet: „Friedländer Landstraße (2)“ (Flurstück 76/15 ,172 / 4 und 172/5, Flur 10, Gemarkung Anklam)
Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 25.09.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4-1995 für das Gebiet: „ Friedländer Landstraße (2)“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erlassen :

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Anklam , 12.02.1996 — Bürgermeister , Siegel

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Anklam , 12.02.1996 — Bürgermeister , Siegel

3. Die Stadtvertretung hat am 07.09.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Anklam , 12.02.1996 — Bürgermeister , Siegel

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.11.95 bis zum 13.12.95 während folgender Zeiten (Montag,Mittwoch, Donnerstag 8.00- 12.00, 14.00-16.00,Dienstag 8.00- 12.00, 14.00- 18.00,Freitag 8.00-12.00) nach §3.Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können , am 03.11.95 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Anklam -Anklamer Stadtkurier- örtsüblich bekanntgemacht worden.

Anklam , 12.02.1996 — Bürgermeister , Siegel

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.01.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Anklam , 12.02.1996 — Bürgermeister , Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am 9.2.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Anklam , 9.2.96 — i.V. Kaufmann — Leiter des Katasteramt

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.01.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18.01.96 gebilligt.

Anklam , 12.02.1996 — Bürgermeister , Siegel

8. Mit Beschluß der Stadtvertretung wurde auf der Sitzung vom 25.03.96 der Beschluß der Stadtvertretung vom 18.01.1996 zum Beschlußpunkt 2 der Vorlage 12/5796 vom 18.01.1996 (Satzungsbeschluß) zum Vorhaben und Erschließungsplan 4 - 1995 aufgehoben.

Anklam , 29.04.1996 — Bürgermeister , Siegel

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 25.03.96 gebilligt.

Anklam , 29.04.1996 — Bürgermeister , Siegel

10. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.05.1996 (Az: 61.115-040/96) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Anklam , 11.06.1996 — Bürgermeister , Siegel

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt , die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Anklam , ... — Bürgermeister , Siegel

12. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Anklam , 11.06.1996 — Bürgermeister , Siegel

13. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 19.06.1996 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Anklamer Stadtkurier“ 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44,246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB und auf die Bestimmungen des §5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.Februar 1994 GVOBl. M-V S. 249) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.06.1996 in Kraft getreten.

Anklam , 21.06.1996 — Bürgermeister , Siegel

geändert 3.01.1996 — geändert 15.04.1996

INGENIEURBÜRO D. NEUHAUS & PARTNER GmbH
VERMESSUNG
VERKEHRS- u. TIEFBAU
ARCHITEKTUR u. STADTEBAU
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam
Tel 039727/04 88/89 - Fax 483 30 40

Auftraggeber
Grundstück - u. Wohnungswirtschaft GmbH
Stockholmer Str. 21
17 389 Anklam

Projekt
Vorhaben- und Erschließungsplan
VEP 4-1995 „Friedländer Landstraße (2)“
Neubau von Wohnhäusern an der Friedländer Landstraße
Anklam, Landkreis Ostvorpommern

		Datum
bearbeitet		
gezeichnet	9.Feb. 95	
geprüft		
Maßstab	1:500	
Projekt-Nr.:	1/95	
Blatt-Nr.:		