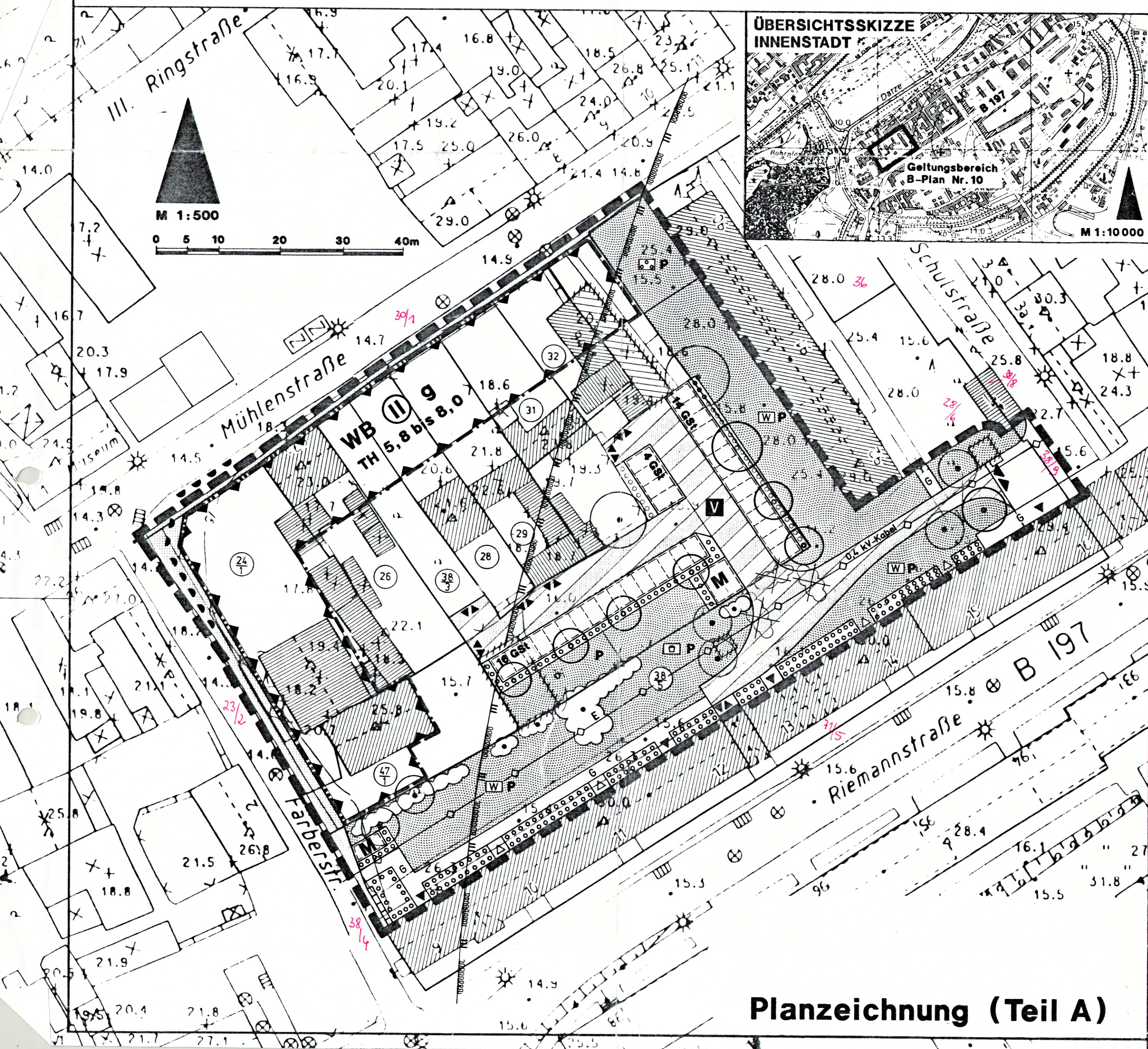


FRIEDLAND

Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan B-Plan Nr. 10 (einfacher Bebauungsplan gem. §30 Abs.3 BauGB)

"WOHNQUARTIER Mühlenstr./Färberstr."

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom 27.01.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den einfachen B-Plan Nr. 10 für das Gebiet "Wohnquartier Mühlenstraße / Färberstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planzeichnung (Teil A)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ BAUWEISE			§9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB
WB	Besonderes Wohngebiet		§4a BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend		§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
g	geschlossene Bauweise		§22 Abs.3 BauNVO
TH	TH mind. 5,8 bis max. 8,0m über Gehweg		§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
---	Baulinie		§23 Abs.2 BauNVO
---	Baugrenze		§23 Abs.3 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHE			§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Straßenverkehrsfläche		
---	Straßenbegrenzungslinie		
---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
V	verkehrsberuhigter Bereich		
---	Gehweg		
---	Ein- bzw. Ausfahrten		
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten		

GRÜNFLÄCHEN/ SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT			§9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB
---	private Grünfläche		
---	Zweckbestimmung:		
---	Spielplatz		
---	Grünanlage (mit Sitzgruppen)		
---	Wohnnebenfunktionsflächen (z.B. Wäsche)		
---	Erhaltungsgebot Bäume/ Sträucher		
---	Abbruch von Sträuchern		
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen v. Sträuchern		
---	Anpflanzgebot für Bäume		

SONSTIGE PLANZEICHEN			§9 Abs.7 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
---	Mauer bzw. Stützmauer		
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen		
M	Müllplatz	Gst - Gemeinschaftsstellplätze	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)		§9 Abs.1 Nr.24 BauGB
---	Haupteingänge/ Durchgang		
---	Kellerniedergang		

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME			§9 Abs.1 Nr.13 BauGB
---	Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)		
E - 0,4 kV	Elektrikabel		
---	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (weitere Wasserschutzzone der Wasserfassung I Friedland)		§9 Abs.1 Nr.16 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER			
---	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	---	Flurstücksgrenze
---	geplanter Abbruch von Gebäuden	(26)	Flurstücksbezeichnung
---	mögliche Parkplatzanordnung		
---	Flurstücksgrenze		
---	künftig fortfallende Flurstücksgrenze		
(26)	Flurstücksbezeichnung		

Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

1. Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Friedland".

- Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals "Altstadt Friedland" kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflage gebunden.

Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Willgrad, 19069 Lübstorf möglich.

2. Versorgungsträger

Im Plangebiet befinden sich:

- Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG
- 20 kV und 0,4 kV Kabel und Anlagen der EMO AG und
- Gasversorgungs-Hausanschlüsse der OMG Neubrandenburg GmbH

Vor Beginn jeder Baumaßnahme sind die Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu führen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im „Besonderen Wohngebiet“ auch ausnahmsweise Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungstätten) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- An der Mühlen- und Färberstraße ist die Traufstellung der Gebäude zwingend. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Die in der Planung gekennzeichneten Bäume sind als Einzelbäume als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Das sind Spitzahorn - Acer platanoides „Emerald Queen“ 6 x Winterlinde - Tilia cordata „Greenspire“ 2 x Die vorhandenen Pflanzungen sind im Rahmen der Grünflächenumgestaltung weitestgehend zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Parkflächen im Hofbereich werden nur für die direkten Anlieger des Wohnquartiers zugelassen. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- Auf den in der Planzeichnung umgrenzten „Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsstellplätze GST“ ist das Abstellen von Pkw nur gestattet, den Anwohnern und deren Besuchern im Wohnblock Schulstraße 90 bis 92 und den Anwohnern und deren Besuchern in der Riemannstraße 9 bis 16. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau, Umbau und Modernisierung folgende nach DIN 4109 Tabelle 8 erforderliche Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten: § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

Standort	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. R'wres
Aufenthaltsräume in Wohnungen	IV	40 dB
Büro Räume	IV	35 dB

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung 33° - 50° in den Farben rot-rotbraun-braun und in Harteindeckung
- Zulässig sind nur Putzfassaden
- Zulässig ist max. eine Höhe von 0,4 m OK Erdgeschoßfußboden über Niveau OK Straßenbord vor Mitte Haus. Im öffentlichen Gehwegbereich ist nur eine Hauseingangsstufe mit einer max. Auftrittsweite von 35 cm zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.1996. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... und durch Abdruck am ... in der ...
Friedland, 23.01.97 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Friedland, 7.9.98 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.3.1998 durchgeführt worden.
Friedland, 19.03.1998 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 15.4.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Friedland, 15.04.1998 Bürgermeister
- 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, 27.08.98 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:

Mo, Mi, Do 8.00 - 12.00 ; 13.00 - 15.30
Di 8.00 - 12.00 ; 13.00 - 18.00
Fr 8.00 - 12.00

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Friedland, 03.03.98

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. (mit Ergänzungen in Rot)

ga. i.A. Bastian

Leiter Katasteramt

Neubrandenburg, 06.04.99

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

Friedland, 27.01.98

Bürgermeister

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

Friedland, 27.07.99

Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Friedland, 29.09.99

Bürgermeister

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

Friedland, 20.10.99

Bürgermeister

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

Friedland, 20.10.99

Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Friedland, 20.10.99

Bürgermeister

FRIEDLAND

"WOHNQUARTIER Mühlenstr./Färberstr." VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 10 (einfacher B-Plan)

Planzeichnung (Teil A) Textliche Festsetzungen (Teil B)

A&S -architekten & stadtplaner GmbH
A.-Miltach-Str. 01, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 581025



Planverfasser:
Dipl.-Ing. R. Nietiedt

Datum: 27.01.1999

