

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM MÜHLENTEICH - SÜDL. STADTEINFAHRT" (EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN)



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 86 Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130 - 3) wird nach Beschlussfassung durch die 1. Vertretung Friedland vom 23. Januar 1997 und 18. März 1998 (satzungs-ändernder Beschlüsse) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenteich - südliche Stadtteinfahrt“, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

HINWEISE:

1. Jede Maßnahme ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Im Bereich der Woldegker Chaussee liegen mehrere Bodendenkmäler, deren genaue Ausdehnung als untertägige Siedlungsplätze nicht bekannt sind.
2. Im Altlastenkataster sind keine Altlaststandorte vermerkt. Zu beachten ist allerdings, daß im Laufe der Besiedlung beidseitig der B 197 und südostlich der Fritz-Reuter-Straße Aufschüttungen in Mächtigkeiten bis zu 3,50 m aus Mull, Bauschutt und Bodenauhaus entstanden.
Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß auf Grund der früheren und auch noch gegenwärtigen Nutzung am Standort Refinementswerkstatt Messinger ein Verdacht auf vorhandene Kontaminationen besteht (Altlastverdachtsflächen).
3. Es erfolgt keine Darstellung von Straßenprofilen, da in absehbarer Zeit keine Veränderungen in den Ausbaubreiten vorgesehen sind. Hingewiesen wird lediglich auf gegenwärtigen Zustand, daß in der Neubrandenburger Straße und in der Woldegker Chaussee die Führung gesonderter Radwege vorgesehen ist. Verlauf und Ausbaubreiten sind in gesonderten Planungen festzulegen.
Die getrennte Führung von Rad- und Gekühen hat generell innerhalb der im B-Plan dargestellten für Straßenverkehrsflächen zu erfolgen, die vorhandenen Fahrbahnbreiten dürfen nicht geändert werden.
4. Aufgrund des gegenwärtigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind an der B 197 und 281 hohe Lärmbelastungen gegeben. Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Straßenverkehrsflächen überschritten. Für ergänzende Neubaumaßnahmen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Bei Um- und Ausbau bzw. Modernisierungen an der vorhandenen Ausbaubreit wird empfohlen, daß auch hier die nach DIN 4109 geforderten Schallschäldmaß für Außenbereiche erreicht werden.
5. Laut § 20 Landeswaldgesetz sind zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Bruchwald 50 m Bebauungsabstände einzuhalten. Bei Unterschreitung der Abstände ist die Ausnahme genehmigung bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen.
6. Der Versiegelungsgrad von Flächen ist zu minimieren durch:
Beschränkung von Flächenbebefestigungen auf das funktionell notwendige Maß, den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten (z.B. durch eine einfarbige Platten und Rasterentwürfen auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundenen Decken
Rückbau versiegelter Flächen, die der geplanten Nutzung nicht entsprechen bzw. überdimensioniert sind (Verbrauchermarkt).
7. Die geplanten Bauplanungen gelten als Sammelersatzmaßnahmen.

EIGENHEIMSIEDLUNG "AM BRINK"

SIEDLUNG

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan des VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, PB Prenzlau vom November 1984, Höhenbezug HN
Der Lage- und Höhenplan ist im Ergebnis von Begehungen im Dezember 1993 ergänzt worden (Hinweis: Gebäude- und Gehölzbestände nicht eingemessen!)

Weitere Ergänzungen sind im Ergebnis der Befliegungen 1994 vorgenommen worden.
Die Flurstücksgrenzen sind aus den Flurkarten eingepaßt worden (Stand Dezember 1993).

**TRINKWASSERVORBEHALTSGEBIET
WASSERFASSUNG GENZKOW (TWSZ III)**
HINWEIS: Bei bestimmten Vorhaben ist mit Nutzungsbeschränkungen zu rechnen z.B. im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

beschränkungen zu rechnen z.B. im Umg
mit wassergefährdenden Stoffen.

ZEICHENERKLÄRUNG (Teil A)

Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>		
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
	Geschäftsfloäche	§ 16/2/2 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse/ Höchstmaß	§ 16/2/3 BauNVO
<u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u>		
	Baugrenze	§ 9/1/2 BauOB
	offene Bauweise	
	nur Einzelhausbebauung zulässig	
	Satteldach/ Walmdach	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

Verkehrsflächen		§ 9 I/II BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	öffentlicher Parkplatz	
	sonstige Wege	

GRÜNLÄCHEN

Grünlächen

Ö/P öffentl./priv. Grünfläche

Park/ Grünanlage

Öauerkleingärten

sonst. Gärten

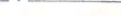
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG § 172/I Nr. 1 Bau

 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

WASSERFLÄCHEN § 9/1/16 BauGB

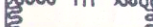
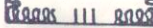
 Wasserflächen

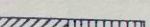
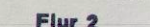
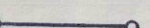
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT § 9/1/20 u. 25

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
	Erhaltungsgebot für Bäume und Strücher
	Anpflanzgebot für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9/1/10 BauGB
	- 100m Gewässerschutzstreifen Mühlebteich - Vorbehaltsflächen für einen späteren möglichen Knotenumbau mit Anschluß des Wohngebietes "Woldegger Chaussee"	

	Umgestaltung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9/17/24 BauGB
	besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	§ 9/1/9 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St. u. Stellplätze	§ 9/1/4 u. 22 B

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Umgestaltung der Flächen mit wasserrechtlichen Festlegungen (Trinkwasserschutzzone II)	\$9/6 BauGB
	Denkmal der Landschafts- und Gartengestaltung (Wallanlagen)	\$9/6 BauGB
	unterirdische Hauptversorgungsleitungen Arten: E - Energie W - Wasser F - Telekom R - Regenwasser G - Gas	\$9/6 BauGB
(Hinweis: schematische Darstellung!)		

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Gebäudebestand
	Flurgrenze/ Flurnummer
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Höhenfestpunkt 20l
	In Abhängigkeit von Parkplatzanordnung gegebenfalls Umpflanzen von Bäumen notwendig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 6 BauVVO
- I. Für das Mischgebiet M1 wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 5 BauVVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Nr. 3 - Einzelhandelseinrichtungen
Nr. 7 - Tankstellen
Nr. 8 - Vergnügungseinrichtungen
- Zulässig sind nur Verkaufsflächen in Verbindung mit produzierenden und verarbeitenden Handwerks- und Gewerbe- als Ausnahme mit maximal 200 m² Verkaufsflächen.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauVVO wird festgesetzt, daß im Mischgebiet M1 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungstätigkeiten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
3. Für das Mischgebiete M1 und M1* wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 6 BauVVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätigkeiten) auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
4. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Flurstück 18/1 Flur 5 aus zukünftiger die gewerbliche Nutzung der Fläche als „Reifenmechanikservice einschließlich Vukanisieren“ gestattet.
- In einzelnen sind folgende Leistungen zulässig:
- Refenierservice (LKW-Montage, Traktoren, PKW, Auswuchtungen, Richt- und Fahrarbeiten)
 - Elektroarbeiten, soweit sie nicht in die Bereiche einer KFZ-Werkstatt fallen
 - Achsmessungen
 - Vukanisieren
- Erweiterungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sind zulässig. Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen wird gestattet, wenn sie im Zusammenhang mit der jetzigen gewerblichen Nutzung stehen (z.B. neues Werkstattgebäude mit Lager).
- II. Gestaltgebende Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Planung gemäß § 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 8 Abs. 1 BauVVO-M-V

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.03.1993.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anhang 1 des
Bekanntmachungstafeln vom 08.04.93 bis zum 11.05.93 durch Aushang in der
Kochs. R. 201 am 21.04.93 erfolgt.
- Friedland, 18.03.1993
Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2
Abs.1 des Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlass des Wirtschaftsministers
vom 06.05.1991 beteiligt worden.
- Friedland, 10.01.95
Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist durch Einlegung
des Vorentwurfs vom 02.11.1994 - 07.12.1994 durchgeführt worden.
- Friedland, 10.01.95
Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, die die
Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 01.11.1994 zur
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Friedland, 10.01.95
Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am 22.06.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit
Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Friedland, 22.06.95
Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.07.95 bis zum
08.08.95 während folgender Zeiten: 10.07.95 nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegt. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und
Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur
Niederschrift vorgebracht werden können, ist in der Zeit vom 03.07.95 bis 08.08.95 durch
Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Friedland, 28.08.95
Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (22.07.95)
geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben
in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut
öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur
zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
"entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen".
- Friedland:
Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am 21.5.95
Hinsichtlich der lägerlichten Grenzpunkte gilt richtig dargestellt bescheinigt.
Aufgrund der Prüfung nach § 2, Abs. 1 BauGB ist die Flurkarte im Maßstab 1:10000 i.d. 2000
1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 21.5.95
1.4.84, 28.8.95
Leiter des Katastrates
9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie
ihre Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.97 geprüft. Das Ergebnis
ist mitgeteilt worden.
- Friedland, 18.04.97
Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
wurde am 23.01.97 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung
zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 23.01.97 gebilligt.
- Friedland, 18.04.97
Bürgermeister
11. Die Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch die höhere
Verwaltungsbehörde am 23.9.1997 unter Herausnahme der Fläche für Gemeinbedarf
(hier Gaststätte) im südwestlichen Flurbereich und unter Beachtung von Maßgaben und
Auflagen erteilt.

Friedland, 26.03.98

Bürgermeister

11.a. Mit dem satzungsändernden Beschluss hat die Stadtvertretung die Aufhebung der Vergütung für die Teilfläche „Fläche für Gemeinbedarf“ beantragt und die Maßgaben und Auflagen erfüllt.

Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.1998

Az: V 411 - 2510 - 512 173 bestätigt.

-55.020

Friedland, 23.07.98

Handwritten signature

Bürgermeister

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

Friedland, 25.07.98

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und unter § 2, 20, 30, 36, 42 und § 44 des StinK geregelt ist, sind auf der Basis der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.2019 StinK bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauBG) und weiter auf Falligkeit und Erscheitern von Entscheidungssprachen (§ 44, 246, a Abs. 1, Nr. 9 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.07.2019 StinK getreten.

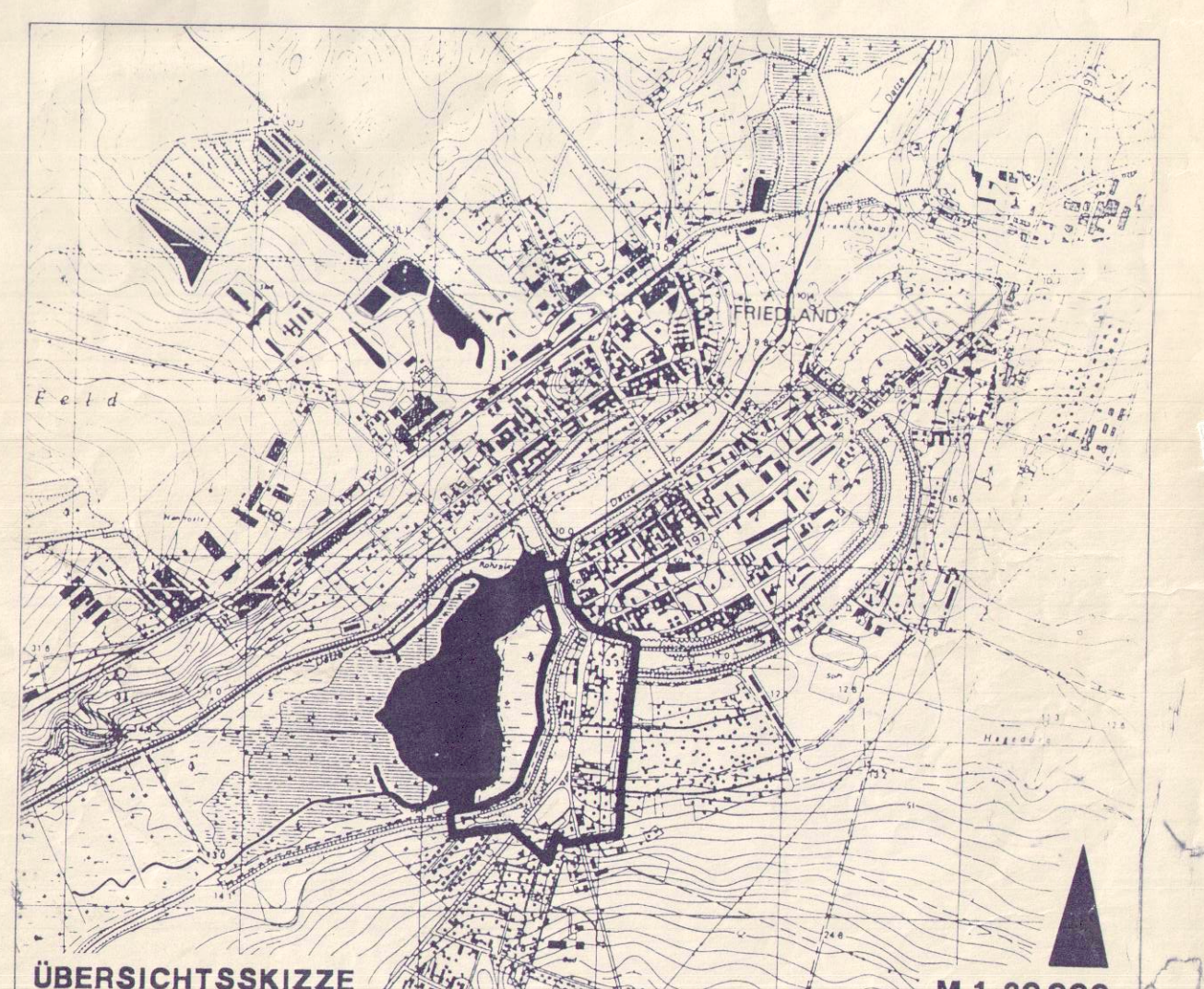
Friedland, 23.07.98

FRIEDLAND

"AM MÜHLENTEICH-SÜDL. STADTEINFAHRT"
Flurstücke der Gemarkung Friedland der Fluren 4,5,6 und 7

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 (EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN)

TEIL A - Planzeichnung
TEIL B - Textliche Festsetzungen



A&S -architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Str.1, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 5810215

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. R. Nietfeldt
Dipl.-Ing. W. Otto

Datum: Januar 1997
März 1998