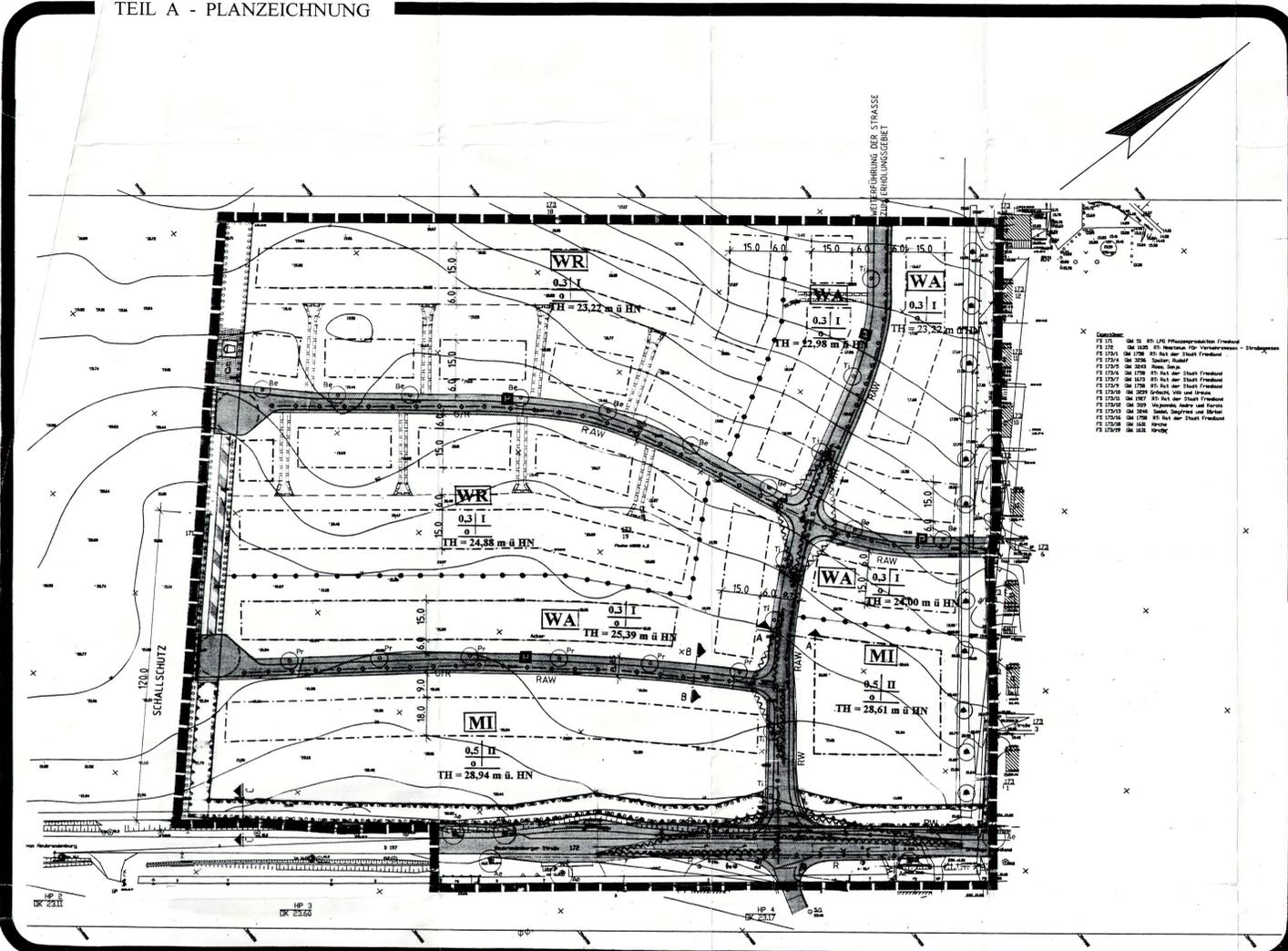


STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET "AM BRINK"

NORDWESTLICH DER BUNDESSTRASSE B 197, SÜDWESTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG AM BRINK, SÜDÖSTLICH DER GEPLANTEN FERIEHAUSBEBAUUNG "FRIEDLÄNDER HEIMAT", NORDÖSTLICH DER VERBLEIBENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) mit den Änderungen Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 1122)

Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Jan. 1993 (BGBl. I, S. 50)

Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466 - 481)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Planungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2130-3)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Ausschluß von Nutzungen
Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet - WA - als ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Garabereiche BauNVO § 4 (3) 4 und 5.
Nicht zulässig sind die im Mischgebiet zugelassenen Tankstellen und ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsgaststätten BauNVO § 6 (2) 7 und (3) sowie die zugelassenen Einzelhandelsbereiche nach BauNVO § 6 (2) 3.
- Gemäß LBauO M-V § 36 Öffentliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen

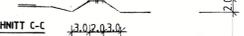
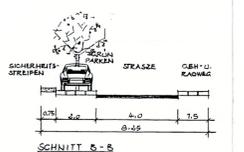
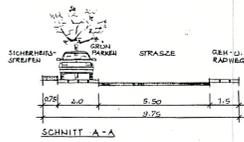
- Es sind Stielhöhen mit einer Dachneigung von 30° - 50° vorzusehen. Die Dächer sind als Giebel-, Krüppel- oder als Walmdach auszuführen. Die Farbe der Dachziegel soll rot bis braun sein.
- Für die Fassaden werden als Material Putz, Klinker oder beides im Wechsel zugelassen.
- Werbeanlagen dürfen nur im Endschuttbereich des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gänzlich in die Fassade einordnen, dürfen in der Fläche nicht größer als 0,5 m² sein.
- Die Grundstücksgrenze an der Straße ist ausnahmslos mit Hecken zu bepflanzen. Höhe maximal 1,0 m.
- Die Grundstücksgrenzen zwischen den Eigenheimen sind mit Hecken oder Zäunen zu versehen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Es sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 197 vorzusehen. Aktive in Form eines Schallschuttwalles und -wand entlang der B 197 und in einem 120 m Bereich in nordwestlicher Richtung, passiv über dem Erdgeschoss der zu errichtenden Gebäude durch Balkone, insbesondere Fenster und Türen, für die Außenwand mit einem erforderlichen Schalldämmmaß (Wd) Fenster entsprechend Schalldämmmaß Gutachten Seite 10. Die Seite 10 des Schallschutzwalles Gutachten, die mit dem Bebauungsplan einseitig fortgeführt ist, ist Bestandteil dieser Festsetzung.

I Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- PKW-Stellplätze und der Verbindungsweg zwischen den Wendepunkten sind mit einer wasserundurchlässigen Befestigung zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise Pflanzung möglich. Auswahl lt. II a.
- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten - Pflanzenauswahl lt. II d.
- Je 250 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum lt. II a zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze lt. II e zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II c zu pflanzen lt. II a.
- Schirmdreiecke sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen s. Auswahl II d
- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl II a - e herzustellen.
- Abwechslungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorh. Leitungsstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßen- bäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.
- Die Schallschuttwand ist mit selbstkleimenden Rankpflanzen beiseite zu begrünen - Pflanzenauswahl lt. II e.

II Pflanzbindungen entsprechend § 9 (1) 25 BauGB

- I a) Baumarten zu pflanzen
z. B. Acer platanoides - Spitzahorn, Platana acerifolia - Platane, Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus serotina "Kazuar" - Zierkirsche, Corylus avicularia - Baumhasel, Acer campestre - Feldahorn.
Als Strauchbaum 2 x verpflanzte Stammumgebung 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.
- I b) Großreihlicher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Forsythia intermedia - Goldgelbkecken, Philadelphus coronatus - Pfeifstrauch, Prunus serotina - Traubenkirsche, Physocarpus opulifolius - Blaupfeife, Salix caprea - Salweide, Viburnum lantana - Schneeball.
- I c) Strauchreihlicher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Lonicera xylosteum - Rote Heckenröschen, Cornus sanguinea - Hartweigel, Symphoricarpos Schneebrenner, Eonymus europaeus - Pfaffenhächen, Spiraea-Spienstrauch, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerdorn
- I d) bodendeckende Sträucher
z. B. Dentaria gracilis - Maiblumenstrauch, Potentilla in Sorten - Fünffingerstrauch, Spieraea bumalda "A. Waterer" - Spierstrauch, Hypericum - Johanniskraut, Rosen, Cytisus purpureus - Purpurginster, Eonymus in Sorten - Kriechspindel, Erica - Heidekraut.
- I e) Klettergehölze
z. B. Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera heckrotti - Feuerstachelhölzchen, Ficus Schallschuttwand Selbstkleimender, z. B. Hedera helix - Efeu, Parnassianus truncatipada Veitch - Wilder Weis



Be Birke
Pr Zierkirsche
TI Winterlinde
Ae Kastanie

Satzung der Stadt Friedland über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohn- und Mischgebiet "Am Brink"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Bauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland vom 20.04.1995... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet nordwestlich der Bundesstraße 197, südwestlich der vorhandenen Bebauung am Brink, südöstlich der geplanten Ferienhausbebauung "Friedländer Heimat", nordöstlich der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 173/19, 171 und 172, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- MI Mischgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,3 I Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 23,22 m ü. HN Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über HN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- - - Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- P öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Befahrbar für Fahrzeuge mit Sondergenehmigung.

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdisch W = Wasser
A = Abwasser
R = Regenwasser

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

- Grünflächen G = öffentlich

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- o Bäume anpflanzen
- o Bäume erhalten
- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der anschließenden Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Spielplatz
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

II. Darstellung ohne Normencharakter

- G/R Gehweg/Radweg
- Befahrung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- geplante Flurstücksgrenzen

Folgende Forderung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen

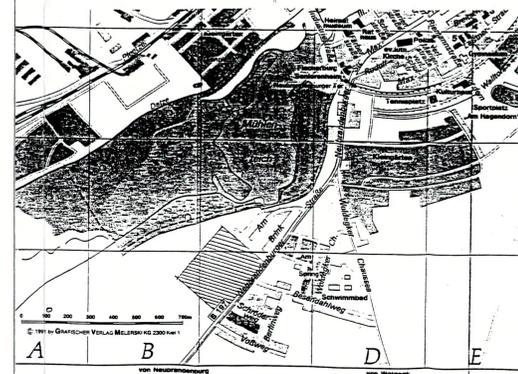
Gemäß § 1 Abs. 3 und 2 Abs. 5 DschG M-V
Bei der Größe des Vorhabens ist eine begleitende Prospektion erforderlich. Der Beginn der Maßnahme ist uns deshalb 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

- Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 1.03.94... Die ersuchte Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Neuen Friedländer Zeitung am 28.03.94 erfolgt.
Friedland, den 1. 10. 94
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB + V - § 4 Abs. 3 BauZV 90 beteiligt worden.
Friedland, den 16. 02. 85
Der Bürgermeister
- Die fünftägige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.03.94 durchgeführt worden.
Friedland, den 1. 12. 94
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1. 11. 94... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Friedland, den 5. 11. 94
Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20. 04. 95... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Friedland, den 21. 10. 94
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 2. 11. 94... bis zum 07. 12. 94... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Betreten und Ausweiden während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetrieben werden können, ersatzlos befristet worden am 26. 10. 94... in der Neuen Friedländer Zeitung.
Friedland, den 10. 12. 94
Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 28. 05. 95 wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der letztgenannten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großverfügbare Pläne im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreklamations können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, den 23. 5. 85
Der Leiter des Katasters
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgelegten Befunden und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20. 05. 95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedland, den 10. 05. 95
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20. 04. 95... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20. 05. 95... genehmigt.
Friedland, den 10. 05. 95
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27. 10. 95... mit Nebenbestimmungen und Hinweisenerkenntnis.
Friedland, den 1. 11. 95
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom... bestätigt.
Friedland, den...
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Friedland, den 12. 02. 95
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 12. 02. 95... in der Neuen Friedländer Zeitung ersatzlos bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23. 12. 95... in Kraft getreten.
Friedland, den 12. 02. 95
Der Bürgermeister

Nach der Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27. 10. 1995 AZ. VIII 260 a - 512.113 - 55.020 (5) geänderte Ausfertigung.

Übersichtsplan



STADT FRIEDLAND

Gemeindegemeinschaft Friedland Flur 60 Flurstück 173/19

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM BRINK"

M 1 : 1000

Friedland, d. 20.04.1995