

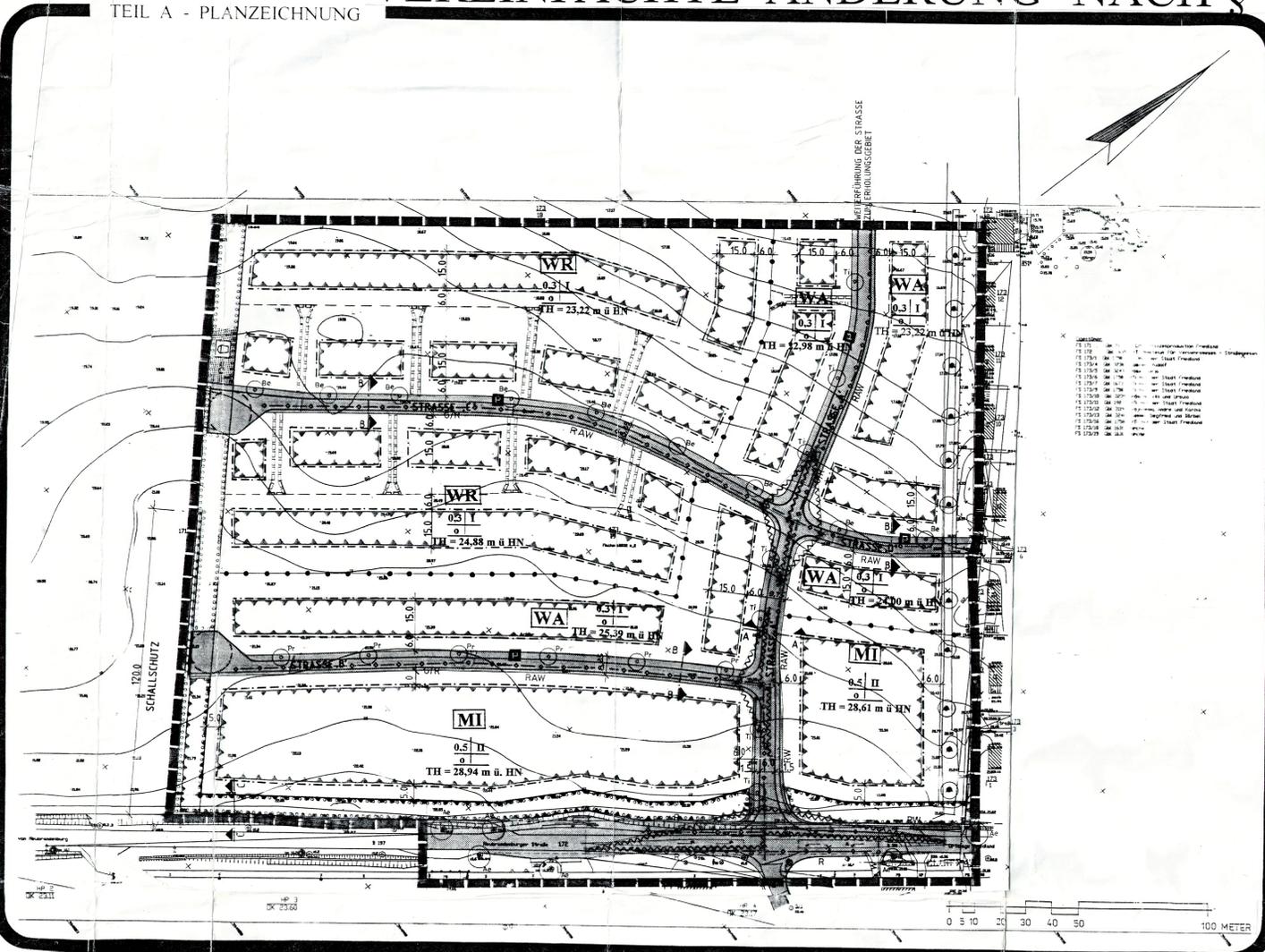
STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET "AM BRINK"

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

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

Friedland, den 18. 09. 1997 Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



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

Nachdem der § 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 25. 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 Verwaltungshoheit folgende Satzung über den vorzitierten 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 171/19, 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, Planzeichnungsverordnung 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
- 3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 23,22 m u. 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 Behälter für Fahrzeuge mit Sondergenehmigung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- W Wasser
- A Abwasser
- R Regenwasser

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen o öffentlich

Anpflanzung 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

- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- 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 Baugebiet, 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
- Spielfeld
- Umgrenzungen 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 Getweg Radweg
- Bemaßung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- geplante Flurstücksgrenzen

Folgende Forderung des Landesamtes für Bodenkundliche Planung 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 baubegleitende Prospektion erforderlich. Der Beginn der Maßnahme ist uns deshalb 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

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 Einleitungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. I 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)

Baumzuchtverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.01.1990

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

Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

Entsprechend schalltechnischen Gutachten ist für die Außenbauteile von Außenhallenräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen ein reduzierter Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,red} = 20$ dB für Gebäude im WA und WR sowie mindestens $R_{w,red} = 35$ dB für Gebäude im MI erforderlich.

Abhängig von diesem erforderlichen Schalldämmmaß sind in Abhängigkeit vom vorgesehenen Fensterflächenanteil folgende Kombinationen Wand/Fenster und dazu die erforderlichen Schalldämmmaße Wand/Fenster in dB möglich:

Für ein erforderliches $R_{w,red} = 30$ dB

Fensterflächenanteil in % 10-20 30-40 50 60

erf. Schalldämmmaße Wand/Fenster in dB 30/21 30/25 30/25 30/20

Für ein erforderliches $R_{w,red} = 35$ dB

Fensterflächenanteil in % 10-20 30-40 50 60

erf. Schalldämmmaße Wand/Fenster in dB 35/20 40/20 50/20 45/21

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Gemäß BauNVO § 1 Abs. 5 Nr. 1 Ausschluss von Nutzungen
- Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet - WA - die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Garagenbauten BauNVO § 4 (7) - und 2.
- Nicht zulässig sind die im Mischgebiet zugelassenen Tankstellen und ausnahmsweise zugelassenen Verpflegungsbetriebe BauNVO § 5 (2) 1. und 2. sowie die zugelassenen Einzelhandelsbetriebe nach BauNVO § 6 (2) 3.
- Gemäß LBauO M-V § 86 Öffentliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen

- Es sind Stellflächen mit einer Dachneigung von 30° - 90° vorzusehen. Die Dächer sind als Giebeldach, Krüppeldach oder als Walmdach auszuführen. Die Farbe der Dachziegel soll rot sein.
- Für die Fassaden: Putz, Klinker und Holz sowie Kombinationen
- Verkleidungen dürfen nur im Erdgeschossbereich des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gestalterisch in die Fassade einfügen, 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 Schallschutzwalles und -wands entlang der B 197 und in einem 120 m Bereich in nordwestlicher Richtung sowie über den Lärmschuttwall zu errichtenden Gebäude durch Bauteile, insbesondere Fenster und Türen.

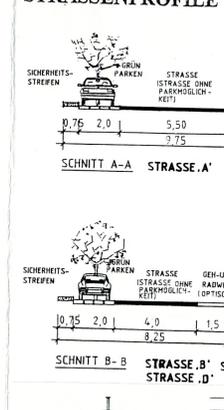
I Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Alle nach 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 Wendeflächen sind mit einer wasserundurchlässigen Befestigung zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, auch gruppenweise Pflanzung möglich. Auswahl II, 1a.
- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten - Pflanzenauswahl II, 1, 1, 1.
- Je 250 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum II, 1a zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze II, 1 e zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken sind mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II c zu pflanzen I Stück je 1,5 m².
- Schichtreihen sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen + Auswahl II, 1.
- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl II a + e herzustellen.
- Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vord. Leitungsstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßen II 4) baine vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.
- Die Schallschutzwälle sind mit selbstwärmenden Rankpflanzen beidseitig zu begrünen - Pflanzenauswahl II, 1 e.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 5 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen.

II Pflanzbindungen entsprechend § 9 (1) 25 BauGB

- a) Baumarten zu pflanzen z. B. Auer platanoles - Spitzahorn, Platanus acerifolia - Platane, Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus serotina "Kanzan" - Zierkirsche, Corylus avellana - Baumhasel, Acer campestre - Feldahorn. Als Strauchreihen z. B. verplante Stammumfänge 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.
- b) Großsträucher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch z. B. Forsytia intermedia - Golegoleiche, Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch, Prunus serotina - Traubenkirsche, Physocarpus opulifolius - Blaespierde, Salix aprica - Salweide, Viburnum lantana - Schneeball.
- c) Sträucher 2 x v. 100 - 150 cm hoch z. B. Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Cornus sanguinea - Hartweigel, Symphoricarpos albus - Schneebirn, Euonymus europaea - Pfaffenhuhen, Spiraea-Spirasträucher, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerdorn
- d) bodendeckende Sträucher z. B. Deutzia gracilis - Malblumenstrauch, Potentilla in Sorten - Fingerringstrauch, Spirea bumalda "A. Winter" - Spierstrauch, Hypericum - Johanniskraut, Rosa, Cytisus purpuraceus - Purpurgarne, Eucalyptus in Sorten - Knechtspalmel, Etna - Heidekraut.
- e) Klettergehölze z. B. Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera heckrotta - Feuergehölzliche Für Schallschutzwand Substratpflanzen z. B. Heiderose - Efeu, Passiflora incarnata - Veilchen - Wilder Wein

STRASSENPROFILE

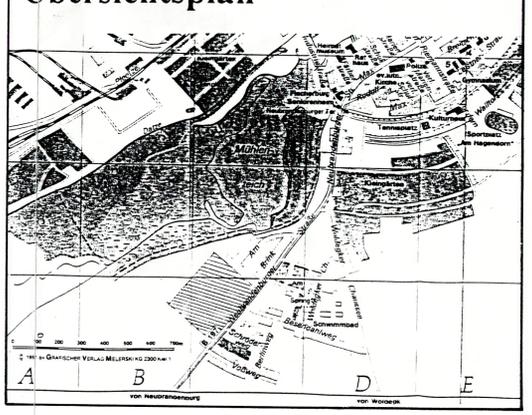


Verfahrensvermerk

- Aufgekl. aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.96 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Neuen Friedländer Zeitung am 28.09.96 erfolgt. Friedland, den 07.10.96 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB V. u. a. Abs. 3 BauZVO beauftragt worden. Friedland, den 16.02.96 Der Bürgermeister
- Die frühere Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.09.96 durchgeführt worden. Friedland, den 1.12.96 Der Bürgermeister
- Die von der Planung benannten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Friedland, den 5.11.96 Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.09.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Friedland, den 19.9.97 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.10.97 bis zum 15.11.97 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgetragen werden können, vorablich bekanntgemacht worden am 02.10.97 in der Neuen Friedländer Zeitung. Friedland, den 15.11.97 Der Bürgermeister
- Der kanonische Bestand am 23.05.96 wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Bauverfahren Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist nach einer Prüfung nur grob erlösbare, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelanforderungen können nicht abgelesen werden. Neubrandenburg, den 23.05.96 G. B. BOBOTA Der Leiter des Katastrales
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen mit Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Friedland, den 16.11.97 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan (vereinfachte Änderung) wurde am 18.09.97 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.97 gefasst. Friedland, den 20.09.97 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.09.95 am 27.09.95 erstellt. V. 140 a - 872 - 113 - 09000103 Friedland, den 11.11.95 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den antragstellenden Beschuldigten der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt. Die Hinweis und bescheid. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom herabgesetzt. Friedland, den 12.02.96 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrieben. Friedland, den 12.02.96 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigungen der Bebauungsplanung 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 02.05.95 in der Neuen Friedländer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 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 05.05.95 in Kraft getreten. Friedland, den 05.05.95 Der Bürgermeister

Nach der Genehmigung der vereinfachten Änderung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 18.01.1999 erging die Ausfertigung, Friedland, den 24.01.1999

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.



STADT FRIEDLAND

Gemeindegliederung Friedland Flächennr. 50 Flächennr. 178/19

ENDGÜLTIGE PLANAUSGESTALTUNG MIT ABGABERECHTEN HINWEIS: OF. GENEHMIGUNG

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM BRINK"

M 1 : 1000 Friedland, d. 20.04.1995