SATZUNG
DER STADT FRIEDLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
GEWERBEPARK
"FRIEDLÄNDER STÄRKE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, I, S. 2141; BG Bl. 1998, I, S. 137), zuletzt geändert in der Bekanntmachung vom 2. August 2001 (BGBl. 1, S. 2013) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.468, berichtigt S.612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturgesetz LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S.647) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbepark "Friedländer Stärke" auf dem Gebiet der ehemaligen Stärkefabrik - Gemarkung Friedland, Flur 9, Flurstücke 28/1 und 25/27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

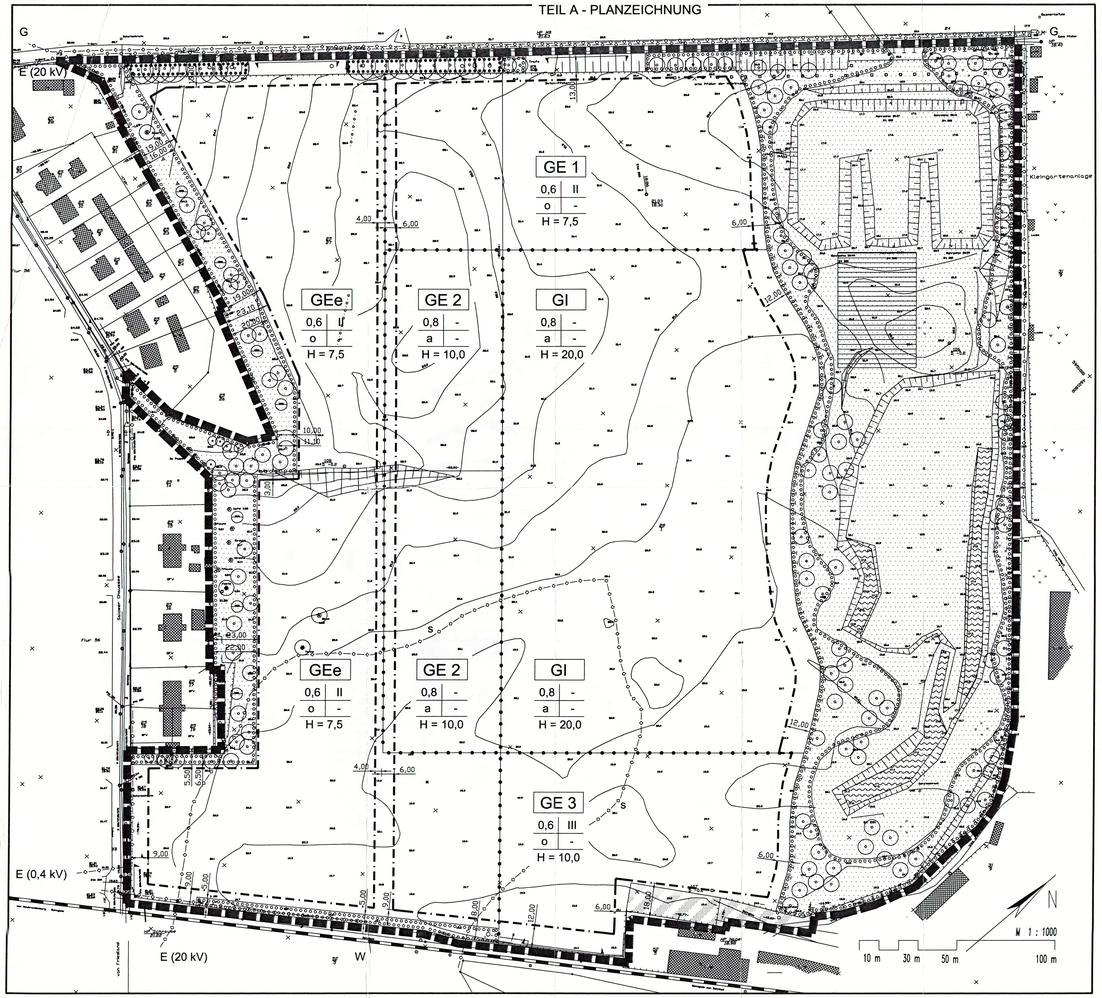
* Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl.1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137) zuletzt geändert in der Bekanntmachung vom 2. August 2001 (BGBl. I, S. 2013)
* Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)
* Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1997 (BGBl. I, S. 2102)
* Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
* Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. 5. 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. 7.1998 (GS M-V GI. Nr.791-5; GVOBl. 1998, S. 647)
* Landespflanzungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. 5. 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
* Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. 1. 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2.ÄndG KV M-V) vom 22. 1. 1998 (GVOBl. M-V S.78)

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des B-Plans wird begrenzt
- südöstlich von Bahnanlagen,
- südwestlich von der Salower Chaussee und anliegenden Grundstücken mit Wohnbebauung,
- nordwestlich vom Schwarzen Weg und
- nordöstlich von einer Kleingartenanlage.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 19,3 ha.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebenstehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.
2. Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO wird die Errichtung von Tankstellen für alle Teile des B-Plangebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

1. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise besteht ein zusätzlicher Spielraum unter Berücksichtigung der §§ 23 und 14 der BauNVO.
2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das anstehende Gelände. Technologisch bestimmte Ausnahmen können zugelassen werden.
3. Im eigeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung die zulässige Lärmemmission tagsüber 55 dB und nachts 40 dB.

Gestaltung und Werbung

1. Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Flachdächer sind zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und im Zusammenhang mit diesen zulässig. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. § 53 LBauO M-V

Grünordnerische Festsetzungen

A Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BauGB

1. Alle nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) 20 BauGB

1. Um die ehemaligen Schwemmbecken sind Bäume und Sträucher in lockerer Pflanzung anzuordnen. Blickbeziehungen zur Stadt und in die Landschaft sind zu erhalten bzw. zu schaffen. Vorhandene Ruderalfluren und Wasserflächen sind zu erhalten. Ausnahme: Flächen für Wasseraufbereitungsanlage.

C. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
2. Je 5 Stellplätze ist ein Baum anzuordnen. Gruppenweise Pflanzung ist zulässig.
3. Je 500 m² überbaubare Grundstücksfläche sind ein Baum 1. Ordnung (Großbäume) oder zwei Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) oder 4 einheimische Großsträucher zu pflanzen. 20 % der unversiegelten Flächen der GRZ 0,8 und 0,6 sind mit einheimischen Großsträuchern zu bepflanzen.
4. Straßen sind mit Begleitgrün zu versehen.
5. Pflanzungen an den ehemaligen Schwemmbecken:
5.1 Sträucher: z.B. Salix caprea - Salweide, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Salix viminalis - Hanfweide, Corylus avellana - Haselnuß, Betula nana - Zwergbirke, Betula humilis - Strauchbirke, Sambucus racemosa - Roter Holunder, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hagebutte, Rubus fruticosus - Brombeere, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball,
5.2 Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm: z.B. Alnus glutinosa - Roterle, Fraxinus exelsior - Esche, Salix alba - Silberweide, Quercus robur - Stieleiche,
6. Pflanzungen im Bereich der Baugrundstücke:
6.1 Bäume 1. Ordnung 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm: z.B. Acer platanoides - Spitzahorn, Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Fagus sylvatica - Rotbuche, Fraxinus exelsior - Esche, Quercus robur - Stieleiche,
6.2 Bäume 2. Ordnung 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm: z.B. Corylus columa - Baumhasel, Acer campestre - Feldahorn, Prunus avium -Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Vogelbeere,
6.3 Großsträucher 2 x verpflanzt, Endhöhe 3 - 6 m: z.B Cornus mas - Kornelkirsche, Crataegus monogyna - Weißdorn, Prunus mahaleb - Steinweichsel, Hippophae rhamnoides - Sanddorn, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster,
6.4 Sträucher 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Endhöhe: z.B. Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Cotoneaster Arten - Mispeln, Forsythia - Goldglöckchen, Lonicera - Heckenkirsche, Pyracantha - Feuerdorn, Ribes aureum - Goldjohannisbeere, Salix aurita - Ohrweide, Sorbaria sorbifolia - Fiederspiere,
6.5 bodendeckende Sträucher: z.B. Cotoneaster - Zwergmispeln, Cornus canadensis - Teppichhartriegel, Potentilla in Sorten - Fünffingerstrauch, Hedera helix - Efeu,
7. Pflanzungen an den Außengrenzen sowie im Bereich der Aufwallung zu der vorhandenen Bebauung: Es werden Gehölze wie unter Punkt 5.1 bis 5.5 vorgeschlagen.

D § 4 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

1. Entsprechend § 4 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind im Geltungsbereich befindliche Baumreihen zu erhalten. Laut fortgeldender Baumschutzverordnung der DDR sind Einzelbäume (Bäume u. Gehölze, außer Obstgehölze, mit einem Stammdurchmesser größer als 10 cm in 1,3 m Höhe gemessen) ebenfalls zu erhalten.
2. Bei Pflanzungen parallel zum Gleis sind die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10 zu beachten (Pflanzabstände zu Bahngleisen).
3. Verkehrsflächen sind unter Beachtung des Schutzes für die im Näherungsbereich befindlichen Bäume außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) zu planen.

Hinweise

1. Flächen, die mit grünordnerischen Festsetzungen belegt sind, schließen Fuß-, Rad-, und Wirtschaftswege ein. Diese sind nicht in der Planzeichnung festgesetzt, um die detaillierte Planung der Anlagen nicht einzuschränken.
2. Der Eintrag der unterirdischen Leitungen erfolgte nachrichtlich. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Lage zu prüfen.
3. Längen- und Höhenangaben in Metern; Höhenangaben beziehen sich auf HN.
4. Da für eine höhere Gefahr der Brandausbreitung die erforderliche Löschwassermenge nicht zur Verfügung gestellt werden kann, darf die Bauart der Gebäude nur eine kleine Gefahr der Brandausbreitung mitsichbringen. Falls aus technologischen Gründen eine größere Löschwasserentnahme erforderlich wird, ist Löschwasser bereitzuhalten.
5. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wöchen vor dem 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 vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
6. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23, 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichenerklärung gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 8 und 9 BauNVO

- GI — Industriegebiet — § 9 BauNVO
- GE 1 — Gewerbegebiet (mit Nr.1-3) — § 8 BauNVO
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (nichtstörendes Gewerbe) — § 8 BauNVO

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

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- H = 7,5 — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß über anstehendem Gelände; in Metern) — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
- a — abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50m sind zulässig, der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten) — § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnanschluß) — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich für Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für Abwasseraufbereitung

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- unterirdisch (vorhanden) — Elektroleitung (E), Wasserversorgung (W), Gasleitung (G), Schmutzwasser (A) - Stillegung vorgesehen (s)

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche - private Parkanlage und Lärmschutzwälle

Wasserflächen und Flächen für den Wasserabfluß — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen — § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen (hier Lärmschutzwälle)

Planungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Bäume, vorhanden bzw. anzupflanzen
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke gemäß BauGB i.d.F. vom 27. 8. 1997 (BGBl.1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.10.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Friedländer Ortszeitung vom 3.11.99 erfolgt.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB am 09.01.02 beteiligt worden.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am Info mit Anzeigen / Vorentwurf durchgeführt worden.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.11.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

6. Der Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 10.12.01 bis zum 24.01.02 während folgender Zeiten in der Stadtverwaltung Friedland, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Montag	8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr,
Dienstag	8.00-12.00 und 13.00-17.30 Uhr,
Mittwoch	8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr,
Donnerstag	8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr sowie
Freitag	8.00-12.00 Uhr.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
   Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die vorhandene amtliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neu
   Friedland, den 18.07.02 Amtsleiter
   gez. Bashan
   i.A.

VERFAHRENSVERMERKE

Fortsetzung

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.02.02 geprüft.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.02 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.02 gebilligt.

   Friedland, den 26.04.02 der Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01.07.02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. (Az.)

    Friedland, den der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom bestätigt. (Az.)

    Friedland, den der Bürgermeister

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

    Friedland, den 02.07.03 der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung 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, ist am 05.09.03 in der Ortszeitung "Neue Friedländer Zeitung 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.09.03 in Kraft getreten.

    Friedland, den 07.08.2003 der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Fortsetzung

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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

Darstellungen ohne Normencharakter

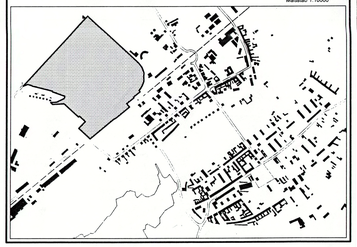
- 4,00 — 6,00 — Bemaßung (in Metern)
- Eisenbahn

nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 18.4 18.6 — Höhenpunkte über HN, Höhenlinien
- Böschung

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1:10000



Kopie des Auslegeexemplar

STADT FRIEDLAND

Gemarkung Friedland, Flur 9, Flurstücke 28/1 und 25/27
Bebauungsplan Nr.8 der Stadt Friedland

GEWERBEPARK
"FRIEDLÄNDER STÄRKE"
- Entwurf -

Maßstab: 1:1000 Bearbeitungsstand:

6.08.2003 in Kraft