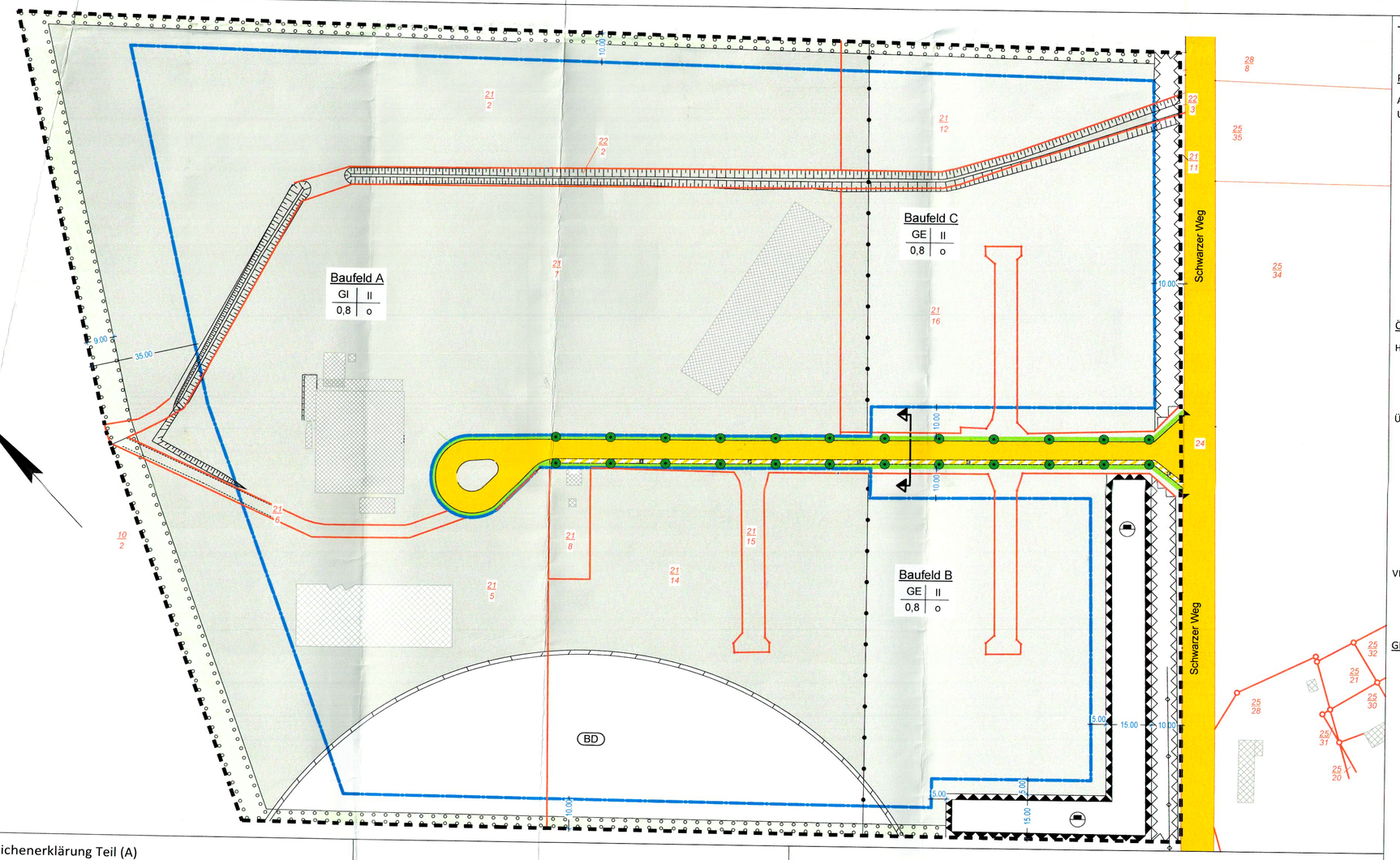
Stadt Friedland - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung B-Plan Nr. 12 "Tonverarbeitendes Gewerbe Friedland am Schwarzen Weg"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubanntmachung vom 03. Novemberber 2017(BGBl. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom.....11.12.2019..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Tonverarbeitendes Gewerbe Friedland am Schwarzen Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Fassung (TEil B), erlassen:



Planzeichenerklärung Teil (A)

1. FESTSETZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.3 BAUWEISE; BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
	Baugrenzen	(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungsline

Ein- und Ausfahrtsbereich

1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

BD Flächen für Aufschüttung
——> Sichtschutzwall

1.6 SCHUTZ; PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR LANDSCHSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

1.7 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische Freileitung der EMO

unterirdische Kabel der EMO AG Neubrandenburg

1.8 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

BD Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
——> Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

3 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandenes Gebäude – Lagerhalle

21/7 Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Straßenquerschnitt

Sichtdreieck

Ortstafel

Gebäudeabriss

NUTZUNGSSCHABLONE

GE	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	o	Grundflächenzahl	Bauweise

Text (Teil B)

PLANUNGRRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB UND § 1 BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR 1 UND NR. 2 BauGB i. V. m. § 4, § 16 UND § 22 BauNVO

- Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 5 BauNVO):
  - Tankstellen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden
  - Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierendem Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Tankstellen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 9 ABS: 4 BauGB i. V. m. § 86 ABS. 4 LBauO M-V

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Höhe der baulichen Anlagen darf, gemessen von der Oberkante Fundament am Gebäude, 18 m nicht überschreiten.
- Von der zeichnerischen Höhenfestsetzung ausgenommen sind bestehende Schornsteine und Siloanlagen (Vorratsbehälter), welche die zulässige maximale Höhe um 8 m überschreiten dürfen.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB)

- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstückes sind nur ebenerdige Stellplätze zu errichten.
- Alle sonstigen allgemein zulässigen Nebenanlagen werden auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- Auf den Baufeldern B und C ist die vorgeschriebene Bauverbotszone von 10 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante des schwarzen Weges, einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf dem Baufeld A verläuft die Baugrenze um den Straßenkörper herum, deckungsgleich mit dem äußeren Rand des 1,50 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifens; den Grünstreifen gemessen von der Fahrbahnkante der befestigten Straße an.
- Zum Schutz der Tierwelt der anliegenden Klärteiche, die ein bedeutendes Brut- und Durchzugsgewässer für bestandsbedrohte Vogelarten darstellen, muss der Mindestabstand der baulichen Anlagen zum Rand der Teiche, insbesondere i nördlichen Planbereich, mindestens 40 m betragen.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück abzusichern.
- Nachdem die genaue Ansiedlungskonzeption feststeht, ist der Bau weiterer abzweigender Erschließungsstraßen notwendig. Die Anordnung und Ausführungsart ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

GRÜNORDNERISCHE FESTESTZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB

- Alle nichtbebauten Flächen auf den Grundstücken sind vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen.
- Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes A sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes B und entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes C ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen nach Pflanzliste 1 und Großsträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen. (1 Baum und 10 Sträucher auf 15 lfdm.) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes A ist eine Gehölzpflanzung aus Großsträuchern nach Pflanzliste 2 in 9,00 m Breite anzuordnen. Die Bepflanzung der Grünstreifen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.
- Im straßenbegleitenden Grünstreifen sind im Abstand von 8,00 m einheimische standortgerechte Laubbäume nach Pflanzliste 1 vom Erschließungsträger zu pflanzen.
- Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m und jegliche Bebauung nicht zulässig.
- Der Sichtschutzwall ist mit Laubbäumen nach Pflanzliste 1 und Großsträuchern nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind vorwiegend innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu realisieren. Gemäß § 9 Abs. 1a sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf bereitgestellten Flächen der Stadt Friedland vorzunehmen.

Pflanzqualität:	Bäume:	Hochstamm 14 – 16 cm Stammumfang
	Sträucher:	HEISTER 2007250 BZW: Sträucher 2 x verpflanzt

Pflanzliste 1 Einheimische, großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatarius	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzliste 2 Einheimische Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Eunonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpuraea	Purpurweide
Crataegnus monogyna	Weißdorn

FESTSETZUNGEN ZUM IMMISIONSSCHUTZ § 9 (1) 24 BauGB

- Von allen im Vorhabengebiet ansässigen Betrieben ausgehende Lärmimmissionen dürfen die in der VDI 2058 vorgegeben Lärmimmissionswerte für die Wohnbebauung im WA von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten.

Die Verarbeitung und Aufbereitung der gewonnen Tonmaterialeien auf dem Baufeld A hat im wesentlichen Teil in abgeschlossenen Produktionshallen zu erfolgen.

Produktionsanlagen des tonverarbeitenden Gewerbes sind ausschließloch auf dem Baufeld A zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

1. Das Planzeichen kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M – V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Begehung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M – V; GVBl. Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

   Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübsdorf.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M – V. In diesem Fall ist die Unter Denkmalschutzbehörde umverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt für Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.09.19 . die ortübliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Friedländer Zeitung am 27.10.19 erfolgt.

   11.10.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   28.10.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. [redacted] Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 03.09.19 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   28.10.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffenlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.19 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   28.10.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 03.09.19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung abgestimmt.

   28.10.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der 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 04.11.19 bis zum 06.12.19 während folgender Zeiten

Montag	von	09:00	bis	12:00	von	—	bis —
Dienstag	von	09:00	bis	12:00	von	13:00	bis 17:30
Mittwoch	von	09:00	bis	12:00	von	—	bis —
Donnerstag	von	09:00	bis	12:00	von	13:00	bis 16:00
Freitag	von	09:00	bis	12:00	von	—	bis —

   Nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jerdermann schrifftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.10.19 in der Friedländer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

   08.11.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.12.19 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt.
   Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Öffentlichkeit dringed zu empfehlen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg (Siegelabdruck) 2.01.20 — (Unterschrift) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 11.11.19 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden [redacted] .

   12.12.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.19 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom 11.11.19 gebilligt.

   12.12.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. [redacted]
    Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Auflagen erteilt.

    Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom .....
    AZ: ..... bestätigt.

    [redacted]

12. Die Bebauungsplansatung, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    16.12.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Bekanntmachung [redacted] des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werde kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.12.19 in der Friedländer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften einschließlich Verstoß gegen diese und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 5 KV M – V) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 26.12.19 in Kraft getreten.

    26.12.2019 Friedland (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Friedland über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 12 „Tonverarbeitendes Gewerbe Friedland am „Schwarzen Weg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung vom 27. August 1987 (BGBL.I, S.2141), sowie nach § 86 der Landesbauverordnung M – V (LBauO M -V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M – V S. 468, 612) wird nach Beschlussfassung der Stadt Friedland vom 04. Dezember 1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A – Planzeichnung Maßstab 1 : 1000
- Zeichenerklärung
- Festsetzungen
- Nächrichtliche Übernahme Kennzeichnungen
- Darstellung ohne Normcharakter

Teil B - Text
- (Textliche Festsetzungen)

Kartengrundlage

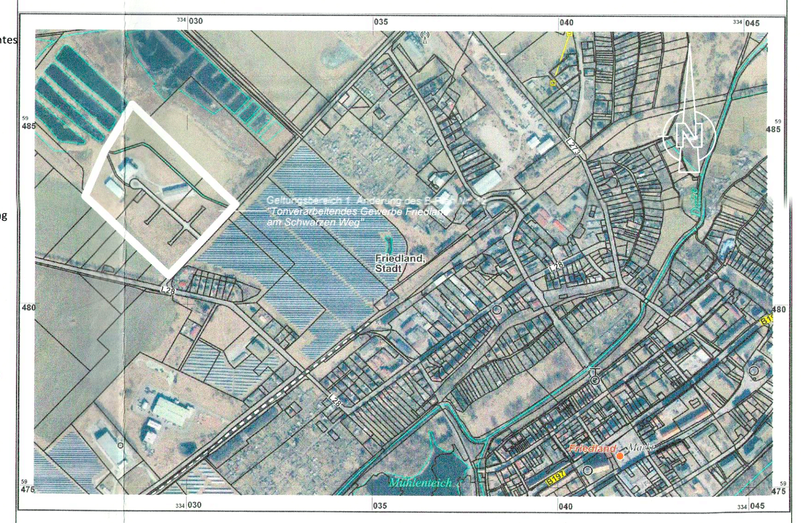
Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Friedland

Flur 9

Maßstab 1 : 2000

Übersichtslageplan

Maßstab 1 : 10.000



Stadt Friedland

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung des B-Planes Nr. 12

"Tonverarbeitendes Gewerbe Friedland am Schwarzen Weg"

Satzung gemäß § 10 BauGB

November 2019