

STADT FRIEDLAND

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

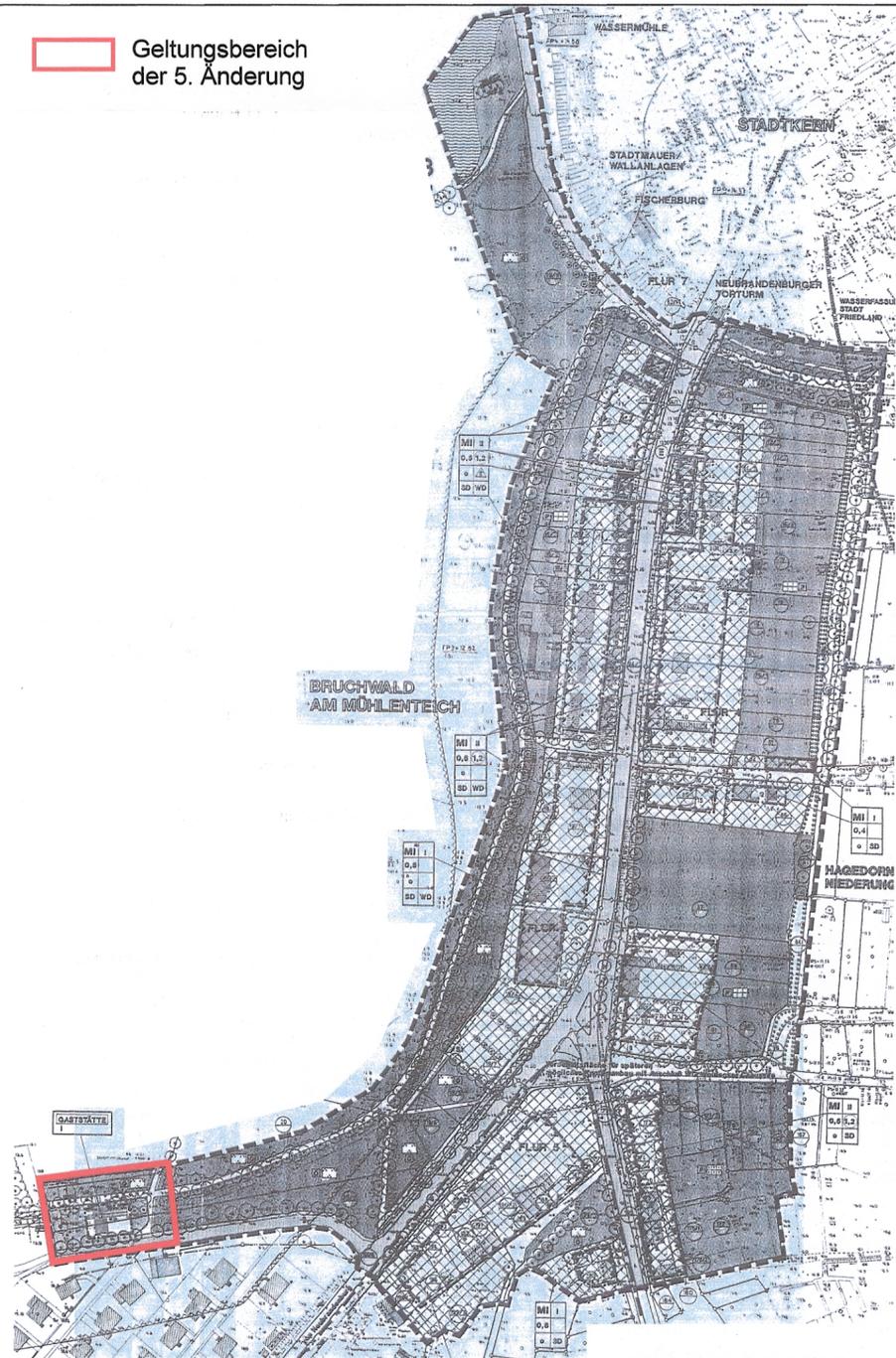
Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 bekannt gemacht am 10. November 2017 (BGBl. I S. 3634, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

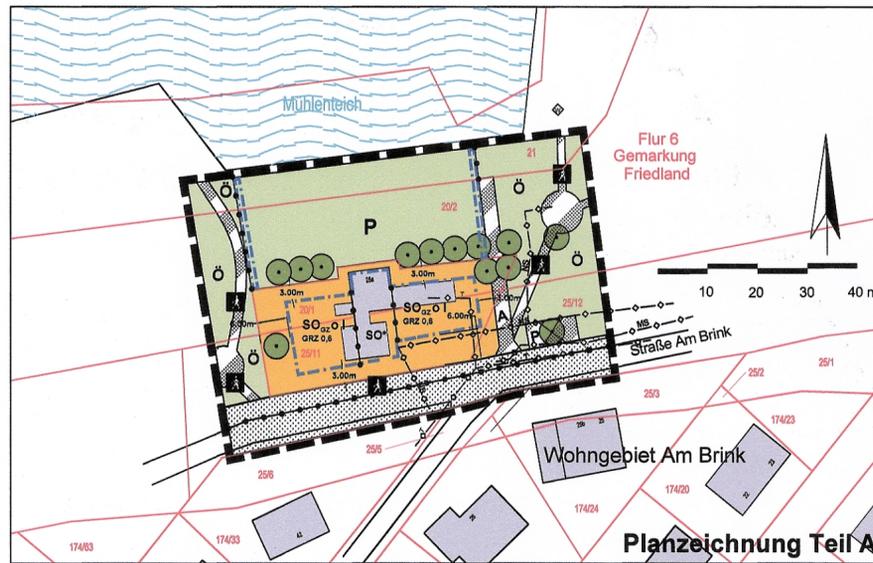
Übersichtsplan der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung

 Geltungsbereich der 5. Änderung



Hinweise

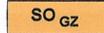
- Als Kompensation für die Fällung eines nach § 19 NatSchAG geschützten Baumes ist ein heimischer Baum innerhalb einer Allee außerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Der Standort ist durch die Stadt Friedland vorzugeben.
- Bei Erforderlichkeit des Abbruchs weiterer gesetzlich geschützter Bäume sind die entsprechenden Anträge auf Naturschutzgenehmigung durch den Vorhabenträger zu stellen.
- Unter der vorhandenen Bebauung verläuft ein verrohrter Abschnitt des Schmiedebrinkgrabens. 2017 wurde der Schmiedebrinkgraben umverlegt; der Abschnitt unter dem Gebäude wurde verpresst (Verdämmung der Verrohrung) und ist damit gegenstandslos.



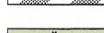
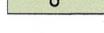
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

	sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: GZ - Ambulantes Gesundheitszentrum (SO* - Teilgebiet des SO GZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
	max. zulässige Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Baugrenze offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche (Straße Am Brink) Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung A - Anliegerweg, P - Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Grünflächen Ö - Öffentliche Grünfläche (Park) P - private Grünfläche (Therapiebereich)	
	geplante Abbruch gesetzlich geschützter Baum	

II. Nachrichtliche Übernahme

	Das Plangebiet liegt innerhalb der 50 m Gewässerschutzzone gesetzlich geschützter Baum/ Baumreihe	§ 29 NatSchAG M-V § 18, 19 NatSchAG M-V
--	--	--

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer		angrenzender Mühlenteich
	Gebäudebestand lt. Kataster		Bemaßung in Meter
	Hauptversorgungsleitungen unterirdische Leitung (T- Telekom, NS, MS - Nieder-/ Mittelspannungskabel)		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Ambulantes Gesundheitszentrum" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft. Zulässig sind:
 - Anlagen und Einrichtungen zur Prävention, Diagnostik, Therapie, Altersmedizin, Palliativmedizin
 - Anlagen und Einrichtungen für Aus- und Weiterbildung im Bereich der Gesundheitswirtschaft
 - eine Wohneinheit für den Betreiber der Anlage bzw. für diensthabende Mitarbeiter
 - Im SO* Gebiet sind abweichend von den Festsetzungen zur Höhe 2 Vollgeschosse zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO werden auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Therapiebereich" auf dem am östlichen und westlichen Rand ausgewiesenen Baufeldern nur bauliche Anlagen zur Einfriedung zugelassen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Baufeldfreimachung und die Fällung von Gehölzen haben außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres zu erfolgen.
 - Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind vor Beginn der Maßnahme durch ein qualifiziertes Fachbüro auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in Gebäuden lebender Fledermäuse und gebäudebrütender Vögel zu untersuchen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Zulässig sind nur Flachdächer.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Am Brink) sind bis in eine Höhe von 1,20m zulässig. Massive, blickdichte Wände und Einfriedungen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer
 - die Dächer nicht wie in Punkt 1 vorgegeben ausbildet
 - die Einfriedungen nicht so wie in Punkt 2. vorgegeben, ausführt
 - die Werbeanlagen nicht so wie im Punkt 3. vorgegeben anbringt und gestaltet.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedland, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Friedland, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster & Vermessung

- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Friedland, Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Neuen Friedländer Zeitung Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S.366, 378) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Friedland, Bürgermeister

STADT FRIEDLAND - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr.3 "Am Mühlenteich - südliche Stadteinfahrt" (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB)

Plan: Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr.3
Phase: Entwurf vom 05.12.2018

FRIEDLAND

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



0 10 20 30 40 50 60 70 80m

Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan des VEB Geodäsie und Kartographie Schwern, PB Prenzlau vom November 1984, Höhenbezug HN, ergänzt nach örtlicher Begehung im Dezember 1993.
Hinweis: Bestand nicht eingemessen!

BESTIMMTE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Bauweise der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und § 44 und § 8 BauVO
in Geltungsbereich des B-Planes sind die "Mischgebiete" (MI) festgesetzt.
Für Flächen, die dem "Allgemeinen Wohngebiet" oder dem "Gesamtwohngebiet" zugeordnet bzw. in ihrer baulichen Nutzung festgelegt sind.

2. Zulässige Lärmschuttwand nach DIN 18005 Berlin, Teil 1 (1987),
M: 40 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts
MA: 55 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts
M: 40 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts

3. Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:
a) BA: Außenanlagen nach § 4(2) Nr. 1, 2
b) MI: Nutzungen nach § 4(2) Nr. 7, 8 und nach § 4(3)
c) GE: Nutzungen nach § 4(2) Nr. 3, 4 und nach § 4(3) Nr. 1, 2

4. Umkleekabinen sind in der Bebauungsplanung nicht vorgesehen.
5. Umkleekabinen sind nur zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

6. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

7. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

8. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

9. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

10. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

11. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

12. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

13. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

14. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

15. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

16. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

17. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

18. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

19. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

20. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

21. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

22. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

23. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

24. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

25. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

26. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

27. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

28. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

29. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

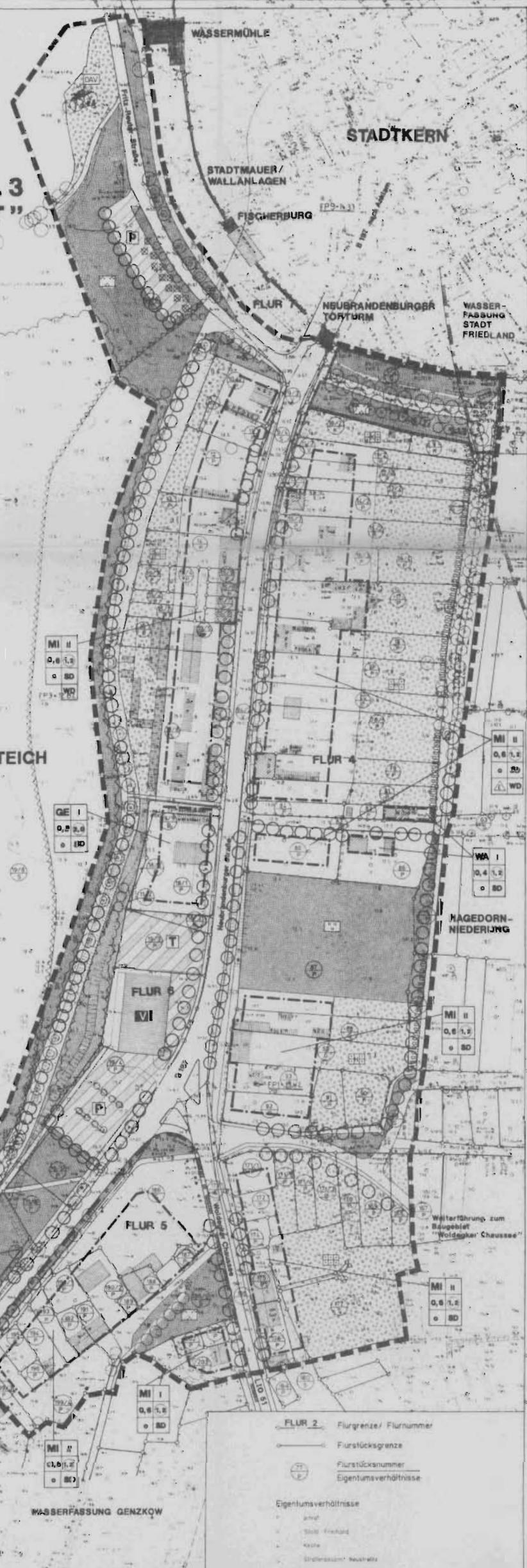
30. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

31. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

32. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

33. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.

34. Umkleekabinen sind zulässig in Verbindung mit anderen öffentlichen Einrichtungen.



ZEICHNERKLÄRUNG (Teil A) Planfestsetzungen	
Planzeichen	Planzeichenklärung
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet § 9(1) BauGB
MI	Mischgebiet § 4 BauVO
GE	Gesamtwohngebiet § 8 BauVO
D, G	Grundflächenzahl § 16(2) BauVO
T, Z	Geschäftszahl § 16(2) BauVO
H	Zahl der Vorgeschriebenen Höhenmaß § 16(2) BauVO
BAUWEISE, DAUERN, BAUGRENZEN	§ 9(2) BauGB
—	Baugrenze
o	offene Bauweise
▲	nur Einzelfreize Erlaubnis
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	
☐	Deutscher Angerwiesen
☐	Grasplatz
☐	Freizeitanlage Pony
VERKEHRSLÄCHEN § 9(1) BauGB	
☐	Strassenverkehrsflächen
☐	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
☐	öffentlicher Parkplatz
☐	Tankstelle
☐	mit gepfl. Wege, Füllgräben, Fuß- und Radwege
GRÜNFLÄCHEN § 9(1) BauGB	
☐	Öffentliche Grünfläche (Park)
☐	Flächweiche (Biotope)
☐	private Grünfläche
☐	Hausgarten
☐	Kleingarten
☐	Kirchengarten
WASSERFLÄCHEN § 9(1) BauGB	
☐	Wasserflächen
☐	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwassererschützung)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) u. 25 BauGB	
☐	Erhaltungsbereich für Bäume und Sträucher
☐	Anpflanzgebiet für Bäume
☐	Bäume umplanzen
☐	Anpflanzgebiet für Schutz (Pflanzung-Sträucher)
☐	Struktur der Landschafts- und Gartengestaltung (Waldanlagen)
☐	§ 9(1) BauGB
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN § 9(7) BauGB	
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
☐	Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (100 m überschreitend)
SD	Satteldach
WD	Waldsch
☐	Nutzungsechtweise
DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	
☐	Bestand an Gebäuden

Verfahrensmerkmal
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 18.03.1993
Friedland, den 18.03.1993
gez. Bürgermeister Herr Block

FRIEDLAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"AM MÜHLENTEICH - SÜDLICHE STADTEINFAHRT"
Vorentwurf
(bestimmt für die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(3) BauGB und Beteiligung der TOB und Nachbar-gemeinden nach § 4(1) und § 2(2) BauGB)
A&S -architekten & stadtplaner GmbH
4. März-St. Postfach 229
1700 Neubrandenburg
Telefon: 0384/ 5822544 u. 5822585
Telefax: 0384/ 5822557
April 1994

EIGENHEIMSIEDLUNG
"AM BRINK"

SIEDLUNG

WASSERFASSUNG GENZKOW

FLUR 2 Flurgrenze/ Flurnummer
— Flurstücksgrenze
○ Flurstücksnummer
□ Eigentumsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse
— unvollst.
— vollst. Freigabe
— keine
— Erbengemeinschaft/ Nachlass
— PBRAS, etc.