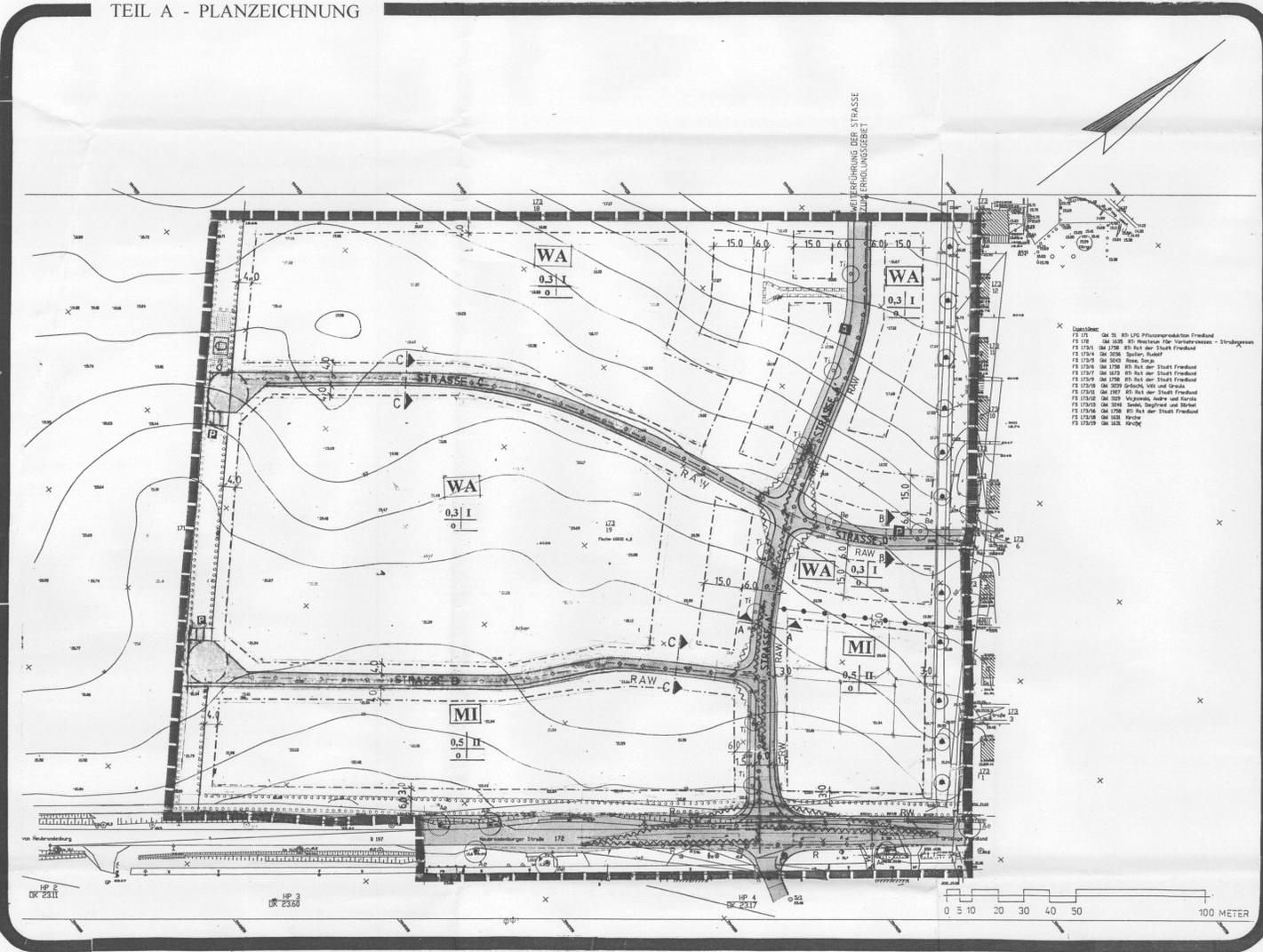




# STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 2. ÄNDERUNG FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET "AM BRINK"

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



## Satzung der Stadt Friedland über den Bebauungsplan Nr. 5 2. Änderung für das Wohn- und Mischgebiet „Am Brink“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zuletzt geändert durch Art. 1 des 1. Änderungs-BauO M-V vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung für das Gebiet südwestlich 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, Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

#### I. Festsetzungen

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

- MI Mischgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

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

- 0,3 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 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

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

- o unterirdisch W = Wasser
- A = Abwasser
- R = Regenwasser

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

- Grünflächen o = 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

II. Darstellung ohne Normencharakter

- G/R Gehweg/Radweg
- Bemaßung

III. Nachrichtliche Übernahme

- 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 baubegleitende Prospektion erforderlich. Der Beginn der Maßnahme ist uns deshalb 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

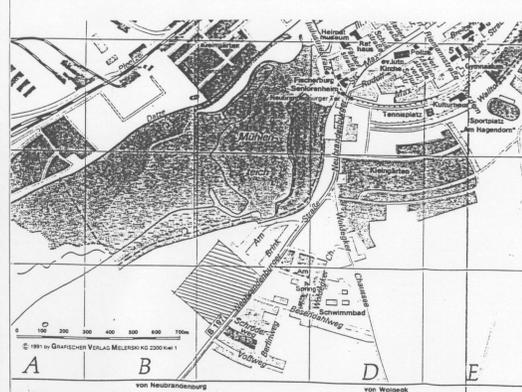
## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Neuen Friedländer Zeitung am ..... erfolgt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden am ..... in der Neuen Friedländer Zeitung.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großmaßstäbliche, die rechtswirksamen Flurstücke im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neubrandenburg, den .....  
Der Leiter des Katasteramtes
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan 2. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplan 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... erteilt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplan 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung 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 erhalten ist, sind am ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.  
Friedland, den .....  
Der Bürgermeister

Nach der Genehmigung der 1. Vereinfachten Änderung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 14.01.1999 ergeht die Ausfertigung: Friedland, den 28.03.1999

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.

## Übersichtsplan



## STADT FRIEDLAND

Gemarkung: Friedland Flur: 50 Flurstück: 173/19  
171 z.T.  
172 z.T.

## ENTWURF SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 2. ÄNDERUNG  
„AM BRINK“

M 1 : 1000

Friedland, den .....

## TEIL B - TEXT

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 9. 8. 2002 (GVBl. M-V S. 531).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Gemäß BauNVO § 1 Absatz 6 Nr. 1 Ausschluss von Nutzungen:  
Nicht zulässig im allgemeinen Wohngebiet-WA, die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartensportplätze BauNVO § 4 (3) und 5.  
Nicht zulässig sind die im Mischgebiet (MI) zugelassenen Einzelhandelsbetriebe, zugelassenen Tankstellen und ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsgaststätten, BauNVO § 4 (3) und 7 sowie (3).

Gemäß LBauO M-V § 86 Öffentliche Bauvorschriften:  
Gesundheitliche Festsetzungen für Wohngebiete:

Es sind Steildächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° vorzuziehen. Die Dächer sind als Giebeldach, Krüppelwalm, oder Walmdach anzuführen. Die Farbe der Dachziegel soll rot bis braun sein.

Für die Fassaden werden als Material Putz, Klinker und Holz sowie Kombinationen aus diesen Materialien zugelassen.

Werkanlagen dürfen nur im Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gänzlich in die Fassade einfügen und dürfen in der Fläche nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> 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 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 21:  
Die WA-Gebiete und das MI-Gebiet, die durch Baugrenzen als jeweils eine große Baufäche ausgewiesen sind, werden durch Verkauf der gewünschten Grundstücksgrenzen aufgeteilt und es werden dabei auch die Hinterlegungsgrundstücke ausgewiesen sowie die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, was grundbuchlich gesichert wird. Durch diese Verfahrensweise ist es nahezu möglich, jede gewünschte Grundstückgröße anzubieten.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24:  
Entsprechend schalltechnischem Gutachten und den darin enthaltenen Berechnungsergebnissen für die Nacht, sollen in der ersten Gebäudereihe des Mischgebietes Schlafräume auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite angeordnet werden.

### I. Grünortliche 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 Bankörper herzustellen und dauernd zu unterhalten.

- PKW-Stellplätze:  
wasserundurchlässigen Befestigung zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise Pflanzung möglich. Auswahl II, IIa.

- Vorgartenzone sind individuell zu gestalten - Pflanzenauswahl II, II d.

Es sind Steildächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° vorzuziehen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze II, II e zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II c zu pflanzen 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>.

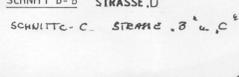
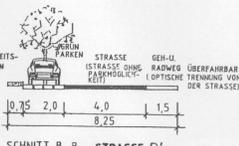
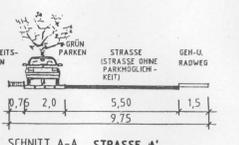
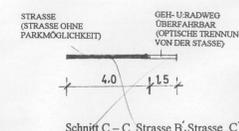
- Sichtdreiecke sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen s. Auswahl II d

- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl II a - e herzustellen.

- Abweichungen bei Baumaßnahmen sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vord. Leitungsnetzen dies erforderlich macht, oder wenn diese Leitungen zwingend in den für Straßen- II d) bäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 5 m<sup>2</sup> Fläche ein Gehölz zu pflanzen.

### STRASSENPROFILE



- Be Birke
- Pr Zierkirsche
- Ti Winterlinde
- Ae Kastanie

- II a) Baumarten zu pflanzen  
z. B. Acer platanoides - Spitzahorn, Platanus acerifolia - Platane, Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus serotina "Kanzler" - Zierkirsche, Corylus colona - Baumhasel, Acer campestre - Feldahorn. Als Straßenbaum 2 x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.

- II b) Großsträucher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch  
z. B. Forsythia intermedia - Goldlöckchen, Philadelphus coronatus - Pfeifenstrauch, Prunus serotina - Traubeneiche, Physocarpus opulifolius - Blaupfeiere, Salix -aprea - Salweide, Viburnum lantana - Schneeball.

- II c) Sträucher 2 x v. 100 - 150 cm hoch  
z. B. Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Cornus sanguinea - Hartweigel, Symphoricarpos Schneebere, Euonymus europaea - Pfaffensticheln, Spiraea-Spienstrauch, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerkorn

- II d) bodendeckende Sträucher  
z. B. Deszta gracilis - Mahlbäumeintrach, Potentilla in Sorten - Fingerringel, Spiraea bumalda "A. Waterer" - Spierstrauch, Hypericum - Johanniskraut, Rosen, Cytisus purpureus - Purpurkirsche, Euonymus in Sorten - Kriechspindel, Erica - Heidekraut.

- II e) Klettergehölze  
z. B. Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera heckeri - Feuergehöckel, Für Schallschutzwand Selbstklimmer, z. B. Hedera helix - Efeu, Passiflora vitifolia - Veitchii - Wilder Weis





# 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



### 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 Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Bauordnung vom 28. April 1994 (BGBl. I S. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland...

### 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
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=4,0m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände

- 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

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 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
p = privat

- 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

- 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 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 § 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
Bemalung

III. Nachrichtliche Übernahme

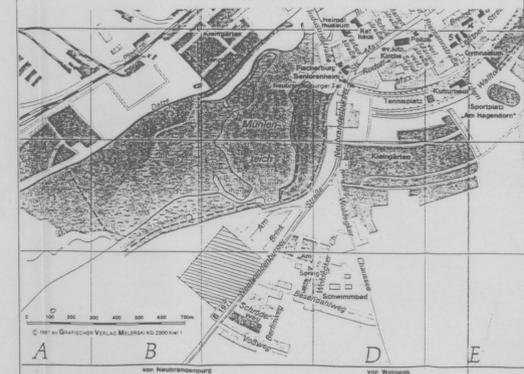
- Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
geplante Flurstücksgrenzen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird folgende Festsetzung nachträglich in den Vorhaben- und Erschließungsplänen übernommen:
Gemäß § 1 Abs. 3 und 2 Abs. 5 DSchG M.-V.
Bei der Größe des Vorhabens ist eine bautechnische Projektion erforderlich. Der Beginn der Maßnahme ist um etwa 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzukündigen.

### Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung von...
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
3. Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am... durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom... bis zum... 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 zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsbekannt bekenntmachung worden am... in der Neuen Friedländer Zeitung.
7. Der katastrmäßige Bestand am... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Richtigkeit der Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, daß eine Prüfung zur groß-erfolgreich, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regelmäßige Kontrollen können nicht abgelehnt werden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom... gebilligt.
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom... Az... mit Nebenbestimmungen und Hinweisem... erteilt.
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhöhenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom... Az... bestätigt.
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
13. 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 erhalten ist, sind am... in der Neuen Friedländer Zeitung ortsbekannt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung 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 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am... in Kraft getreten.

### Übersichtsplan



## STADT FRIEDLAND

Gemeinschaft: Friedland Plan: 50 Flurstück: 179/19

## ENTWURF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM BRINK"

M 1 : 1000

Friedland, d.

## TEIL B - TEXT

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

### Gestalterische Festsetzungen

- Es sind Stielhöcker mit einer Dachneigung von 30° - 50° vorzusehen. Die Dächer können als Giebeldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach ausgeführt werden. Die Farbe der Dachziegel soll rot bis braun sein.
- Für die Fassaden werden als Material Putz, Klinker oder belüfteltes Holz zugelassen.
- Werbeanlagen dürfen nur im Entscheidungsbereich des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gestalterisch in die Fassade einordnen.
- Zur Straße hin werden keine Zäune zur Grundstücksabgrenzung zugelassen.

- Entsprechend BauGB § 9 (1) 15 grünordnerische Festsetzungen

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

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baupläne herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- PKW-Stellplätze und der Verbindungsweg zwischen den Wendepunkten sind mit einer wasserundurchlässigen Belagung 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 lt. II. c zu pflanzen 1 Stück je 1,5 m².
- Sichtschneidwerke sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen s. Auswahl lt. II. d.
- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl lt. II. a-e herzustellen.
- Abwechslungen bei Baumarten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorh. Leitungsgräben dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Sträucher vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.
- Die Schallschutzwand ist mit selbstklimmenden Rankpflanzen beidseitig zu begrünen - Pflanzenauswahl lt. II. e.

### Pflanzenbindungen entsprechend § 9 (1) 25 BauGB

- a) Baumarten zu pflanzen
z. B. Acer platanoides - 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 - Haselnuss, Acer campestre - Feldahorn.
Als Strauchbaum 2 x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.
b) Großsträucher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Forsythia intermedia - Goldgelbchen, Philadelphus coronarius - Pfleiderstrauch, Prunus serotina - Tamarckirsche, Physocarpus opulifolius - Blasenstrauch, Salix caprea - Salweide, Viburnum lantana - Schneeball.
c) Sträucher 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Lonicera xylosteum - Rose Heckenkirsche, Cornus sanguinea - Hartweigel, Symphoricarpos Schneebrenner, Euonymus europaeus - Pfaffenblücher, Spiraea-Spienstrauch, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerdorn.
d) bodendeckende Sträucher
z. B. Deutzia gracilis - Malblumenstrauch, Potentilla in Sorten - Fünffingergesträuch, Spiraea bumalda "A. Wasser" - Spierstrauch, Hypericum - Johanniskraut, Rosa, Cytisus purpurus - Purpurginster, Euonymus in Sorten - Kriechspindel, Erica - Heidekraut.
e) Klettergehölze
z. B. Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera becknotii - Feuergeißelweide, Ficus schottlandensis - Feigenbaum, Hedera helix - Efeu, Passiflora caerulea - Vitex - Wilder Wein

