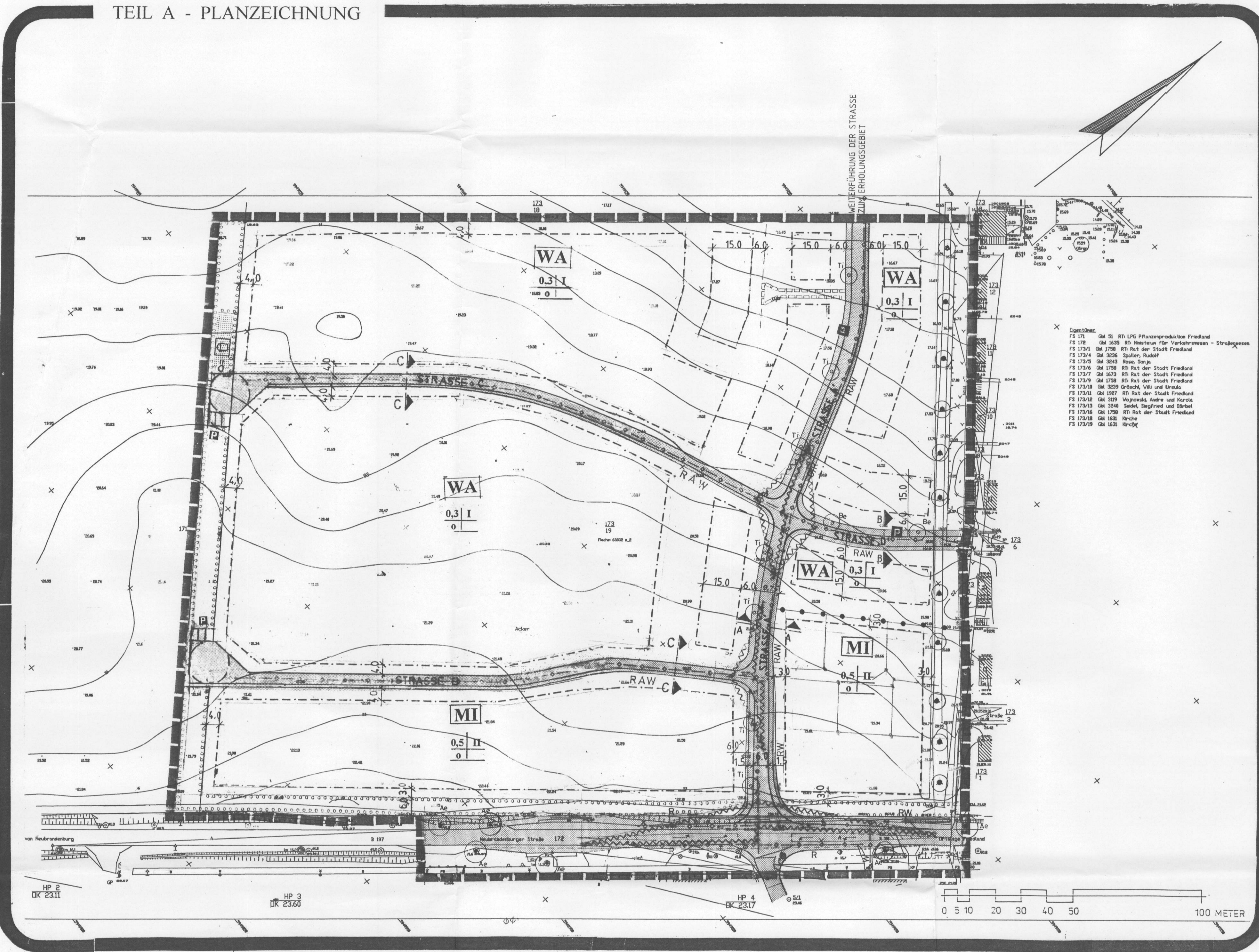


STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 2. ÄNDERUNG FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET "AM BRINK"

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-LBAuO 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 - PlanZ 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
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- offene Bauweise
Baugrenze

- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
öffentliche Parkfläche

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

- 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

- 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 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.

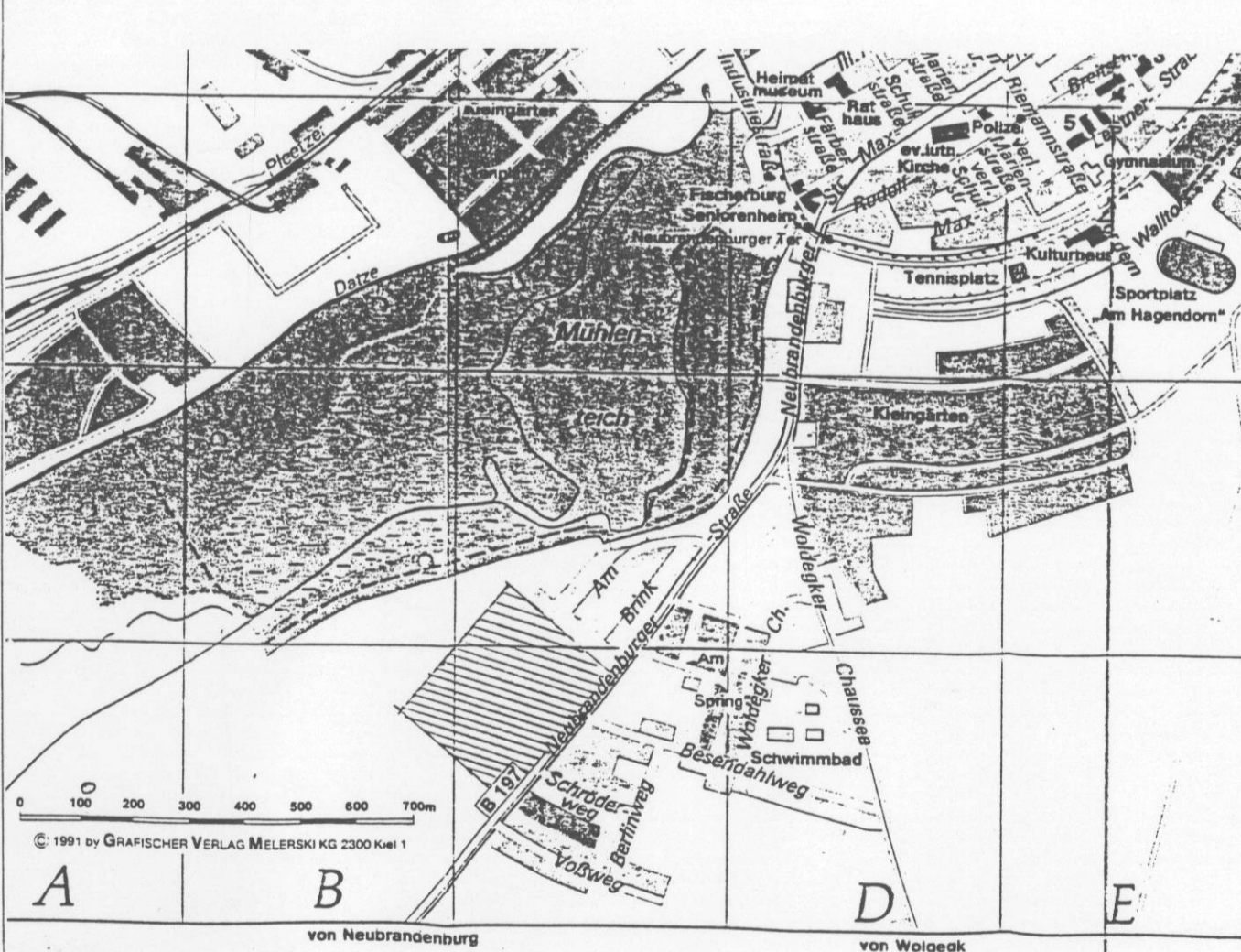
Verfahrensvermerke

- 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 lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung aus großmaßstäblichen, die rechtsverbindliche Flurstückskarte 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 ... in der Neuen Friedländer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Ortseinrichtung der Verteilung von Verordnungen und Formverordnungen und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Pälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.
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 - PlanZ 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. & 2002 (GVBl. M-V S. 531).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

Gemäß LBAuO M-V § 86 Örtliche Bauvorschriften: Gestalterische Festsetzungen für Wohngebäude:

Es sind Steildächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° vorzuziehen. Die Dächer sind als Giebeldach, Krüppelwalm, oder Walmdach anzufertigen. 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 Erdgeschossbereich des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gänzlich in die Fassade einfügen und dürfen in der Fläche nicht größer als 0,5m² 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 Grundstücksgröße 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 Grundstücksgröße anzubieten.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 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. & 2002 (GVBl. M-V S. 531).

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 Bankkörper 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.

- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten - Pflanzenauswahl II, II a.

- Es sind Steildächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° vorzuziehen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze II, II a zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II c zu pflanzen. 1 Stück je 1,5 m².

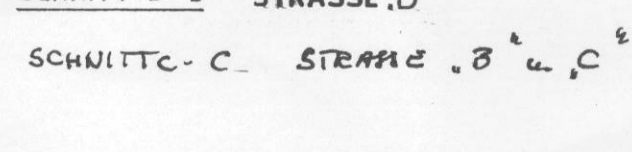
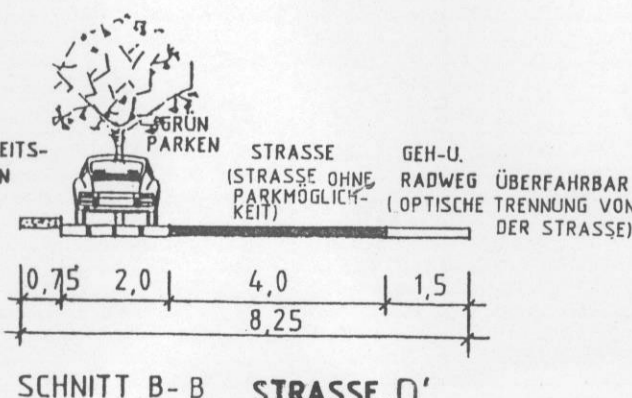
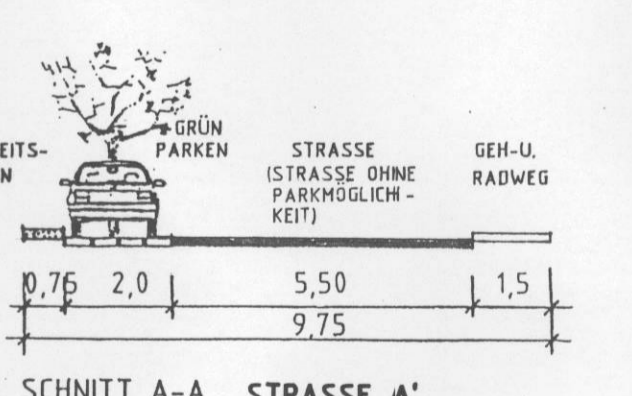
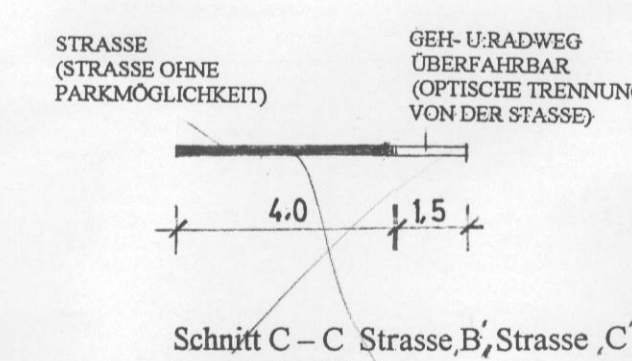
- Sichtdreiecke sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen s. Auswahl II d

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

- Abweichungen bei Baumaßnahmen sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vord. Leitungsnetzen die erforderliche 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 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen.

STRASSENPROFILE



- B Birke
Pr Zierkirsche
TI Winterlinde
Ae Kastanie

- SICHERHEITSSTREIFEN
PARKEN
STRASSE STRASSE OHNE PARKMÖGLICHKEIT
STRASSE STRASSE OHNE PARKMÖGLICHKEIT
GEH- u. RADWEG ÜBERFAHBAR (OPTISCHE TRENNUNG VON DER STRASSE)

- SICHERHEITSSTREIFEN
PARKEN
STRASSE STRASSE OHNE PARKMÖGLICHKEIT
STRASSE STRASSE OHNE PARKMÖGLICHKEIT
GEH- u. RADWEG ÜBERFAHBAR (OPTISCHE TRENNUNG VON DER STRASSE)

- SICHERHEITSSTREIFEN
PARKEN
STRASSE STRASSE OHNE PARKMÖGLICHKEIT
STRASSE STRASSE OHNE PARKMÖGLICHKEIT
GEH- u. RADWEG ÜBERFAHBAR (OPTISCHE TRENNUNG VON DER STRASSE)

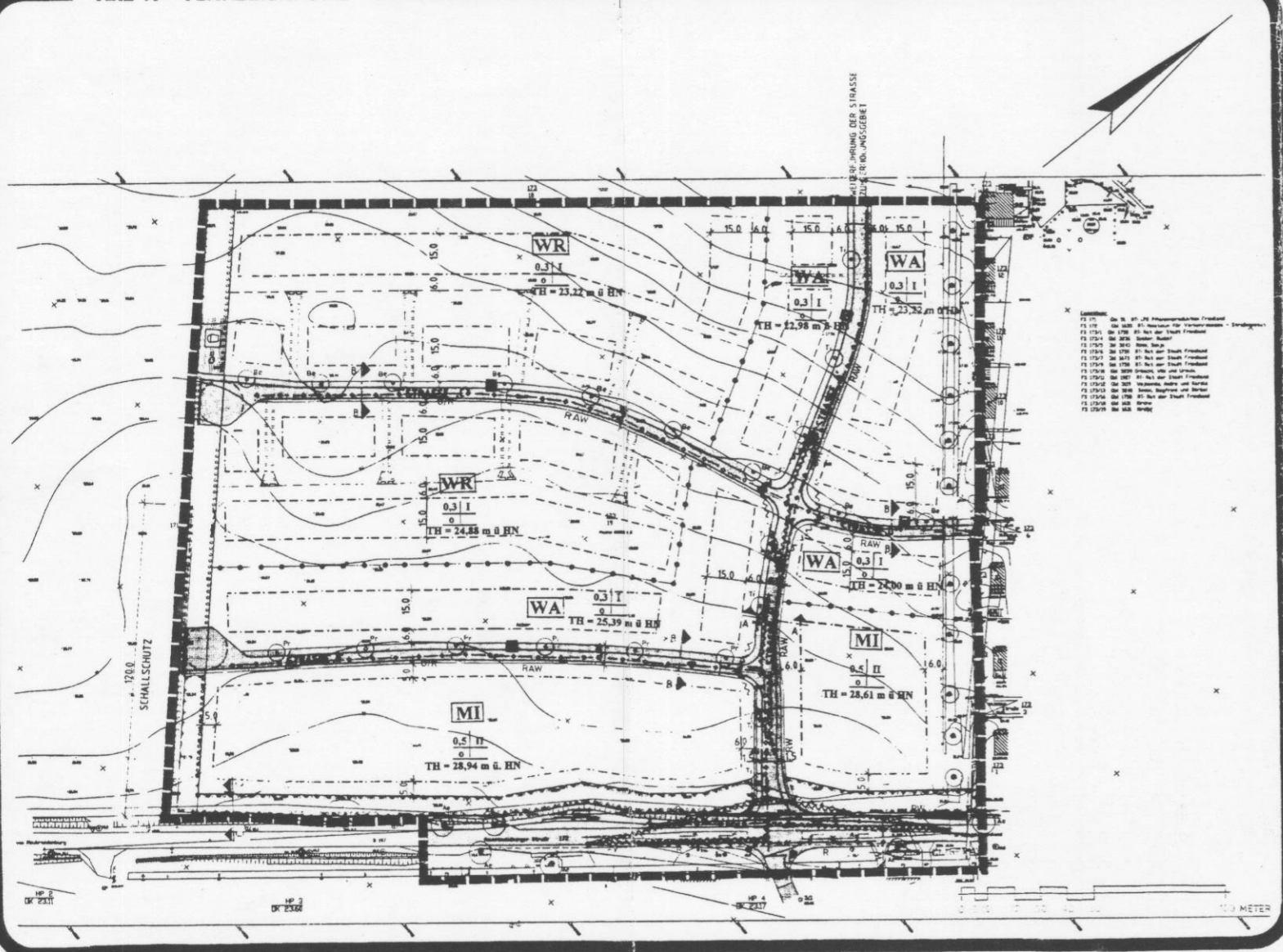


STADT FRIEDLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET "AM BRINK"

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

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 Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 10 der Bauordnung vom 28. 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 Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorliegenden 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 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 - PlanV 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

	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Hohe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über HN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

	offene Bauweise
	Baugrenze

- Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	öffentliche Parkfläche

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

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

- Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	Grünflächen 0 = 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

	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 Baugebietern, 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

	Gebweg/Radweg
	Befahrung

III. Nichtrechtliche Übernahme

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	geplante Flurstücksgrenze

Folgende Forderung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen
Gemäß § 1 Abs. 3 und 2 Abs. 5 DSchG-M
Bei der Größe des Vorhabens ist eine baubegleitende Prospektion erforderlich. Der Beginn der Maßnahmen ist uns deshalb 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben.

TEIL B - TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit den Änderungen Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Eingetragenen 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 S. 466 - 481)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1122)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Ausschluß von Nutzungsarten
Nicht zulässig sind die im allgemeinen Wohngebiet "WA" die sonstige, weil zulässigen Tierschutz- und Geräteabstellplatz BauNVO § 4 (2) 4 und 5.
Nicht zulässig sind die im Mischgebiet zugelassenen Tankstellen und massenweise zugelassene Vergewaltigungsstätten BauNVO § 6 (2) 7 und (3) sowie die zugelassenen Grenzflächenbereiche nach BauNVO § 8 (2).
- Gemäß LBO M-V § 86 Örtliche Bauvorschriften

Generelle Festsetzungen

- Es sind Siedelplätze mit einer Dachneigung von 30° - 50° vorzusehen. Die Dächer sind als Grundstein, Kuppelgewölbe oder als Walmdach auszuführen. Die Form der Dachneigung soll sich mit dem Gelände anpassen.
- Für die Fassaden werden als Material Putz, Klinker und Holz sowie Kombinationen aus diesen Materialien zugelassen.
- Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen werden. Sie müssen sich gestaltungsmäßig an die Fassade anpassen, dürfen die Fläche nicht größer als 0,3 m² sein.
- Die Grundstücksgrenzen an der Straße sind ausnahmslos mit Hecken zu bepflanzen. Höhe maximal 1,9 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 Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Vandalismus wie die B 197 vorzusehen. Abwehr in Form von Schutzschutzelementen und -werk entlang der B197 sind in einem 120 m Bereich im nördlichen Wirkungsbereich nach dem Eintrag der in Art. 12 des Gesetzes vom 11. Jan. 1993 (BGBl. I S. 50) vorgesehenen Maßnahmen durch Bäume, insbesondere Farnen und Tanne, für die Zulassung mit einem entsprechenden Schutzband und Farnen entsprechenden Schutzmaßnahmen (BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) vorgesehen sind. Die Bäume 10 den Schutzstreifen auszuführen, die mit dem Bepflanzungsplan verbunden ist verbunden ist. In besonderen Fällen Festsetzung.

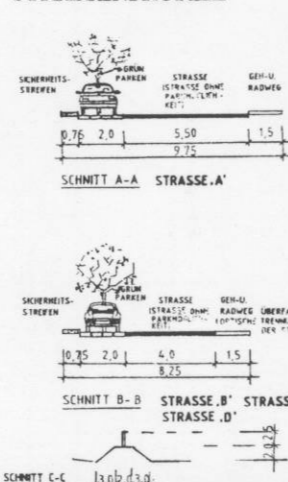
I. Grünbereichliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

- Alle nach beendeten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist im ersten Jahr nach Erreichen der Bepflanzung 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 - nach gruppenweiser Pflanzung möglich. Auswahl II, 2.
- Vorgemessene sind individuell im Gelände - Pflanzenauswahl II, 2.4.
- Je 250 m² unüberbauete Grundstücksfläche ist ein Baum II, 2 zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen können Kletterpflanzen II, II zu Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II, 2 zu pflanzen 1 Stück je 1,5 m².
- Sichtschutzelemente sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen + Auswahl II, 2.
- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl II, 2 zu realisieren.
- Abwechslung bei Baumarten und -auswahl ist möglich, wenn eine Überschaubarkeit mit vorh. Leitungsstreifen erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zu legen sind für Strafen II, 2). keine vorgeschriebene Arten sind möglich.
- Die Sichtschutzelemente sind mit bodendeckenden Rasenflächen bestanden zu begrünen - Pflanzenauswahl II, 2.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 5 m² Fläche ein Gehölz zu pflanzen.

II. Pflanzbedingungen entsprechend § 9 (1) 25 BauGB

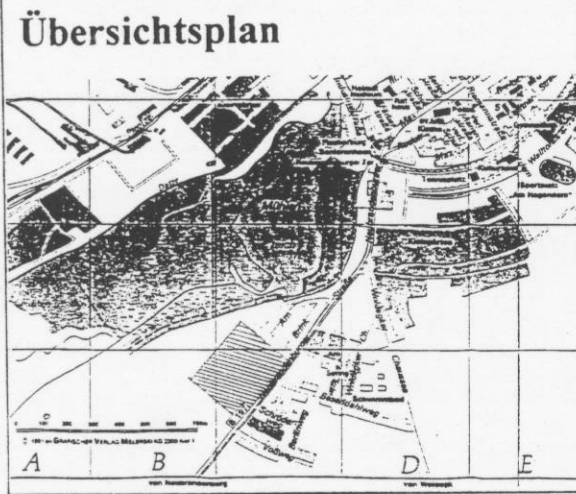
- II 1) Bäumen zu pflanzen
z. B. Acer platanoides - Spitzahorn, Platanus acerifolia - Platane, Tilia cordata - Winterlinde, Betula pendula - Birke, Fraxino excelsior - Esche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus serotina "Kanzler" - Zierquerc, Cornus sanguinea - Bastardweide, Acer campestre - Feldahorn, Alb-Sirapobaum 2 x verpflanzten Stammschnittung 12 - 14 cm. In der Schutzplanung überwiegend als Heister pflanzen.
- II 2) Großkräuter für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Forsythia intermedia - Goldlöcherchen, Paliurus coronatus - Finkenstrauch, Prunus serotina - Traubenkirsche, Physocarpus opulifolius - Blauspreitweide, Salix repens - Sauerweide, Viburnum lantana - Schneeball.
- II 3) Stäucher 2 x v 100 - 150 cm hoch
z. B. Lonicera xylosteum - Rote Heckenrose, Cornus sanguinea - Heckenahorn, Symplocarpus Schimperii, Eleagnus argentea - Pfirsichblüten-Weißdorn, Spiraea japonica - Japanischer Spierstrauch, Viburnum dentatum - Weißer Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerdorn.
- II 4) bodendeckende Sträucher
z. B. Desmodium illinoense - Mähwurzweidenstrauch, Potentilla anserina - Pfirsichblüten-Weißdorn, Spiraea japonica - Japanischer Spierstrauch, Hypoxis aurea - Johanniskraut, Rosin, Cytisus purpuraceus - Purpurhahnenkeule, Erythronium - Orchidee, Eranthis - Kirschenblättlchen, Erna - Heidekraut.
- II 5) Klettergehölze
z. B. Clematis, Clematis - Waldrebe, Lonicera lincolniana - Farnweidenblühende Farnweidenblühende
z. B. Hedera helix - Eibe, Passiflora foetida - Passionblume, Vitacea - Wilder Wein

STRASSENPROFILE



083/91-07

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

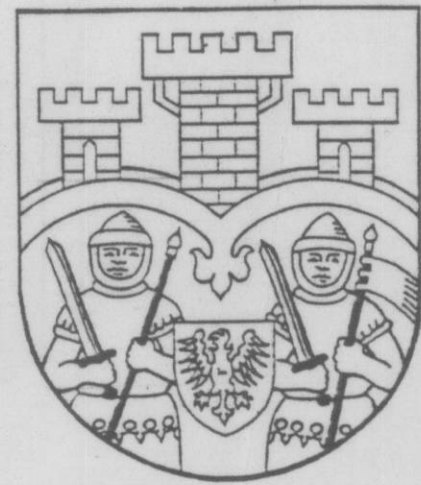
Gemeinschaft Friedland Plan: 60 Flurstück: 170/19
171 u. 172
173 u. 174

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM BRINK"

M. 1 : 1:500 Friedland, d. 20.04.1995

11.09.1997



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. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Friedland am ... mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzulegenden 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 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, 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
- I 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. 6 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 sachlich 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 deutlich 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzukündigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung von ...
Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Neuen Friedländer Zeitung am ... erfolgt.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
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.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
3. Die förmliche 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersatzlich bekanntgemacht worden am ... in der Neuen Friedländer Zeitung.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
7. Der katastrmäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der bürgerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, daß eine Prüfung zur groß- oder kleinmaßstäblichen Darstellung der Flurstücksgrenzen in der Neuen Friedländer Zeitung vorliegt. Regelmäßige können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, den ...
Der Leiter des Katastramtes
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgelegten 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, 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.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
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.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister
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 ersatzlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfalls- 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.
Friedland, den ...
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT FRIEDLAND

Gemeinsam: Friedland Plan: 50 Flurstück: 173/19
171 u. 172

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM BRINK"

M 1 : 1000

Friedland, d. ...

TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnungs 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 beides im Wechsel 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 Kletterpflanzen lt. II. e zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II. c zu pflanzen 1 Stück je 1,5 m².
- Sichtreine 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.
- 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 - Hasel, Acer campestre - Feldahorn.
Als Strauchbaum 2 x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.
- b) Großreihen für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch
z. B. Forsythia intermedia - Goldgelbchen, Philadelphus coronarius - Pfleifstrauch, 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 Schneebirn, Euonymus europaeus - Pfaffenblüchen, Spiraea-Spienstrauch, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Pyracantha coccinea - Feuerdorn
- d) bodendeckende Sträucher
z. B. Deutzia gracilis - Malblumenstrauch, Potentilla in Sorten - Fünffingergstrauch, Spiraea bumalda "A. Wasser" - Spierstrauch, Hypericum - Johanniskraut, Rosa, Cytisus purpurus - Purpurginster, Euonymus in Sorten - Kriechspindel, Erica - Heidekraut.
- e) Kletterpflanzen
z. B. Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera beckrota - Feuergeißelweide, Ficus schottlandensis - Feigenbaum, Hedera helix - Efeu, Passiflora foetida - Veltins - Wilder Wein

