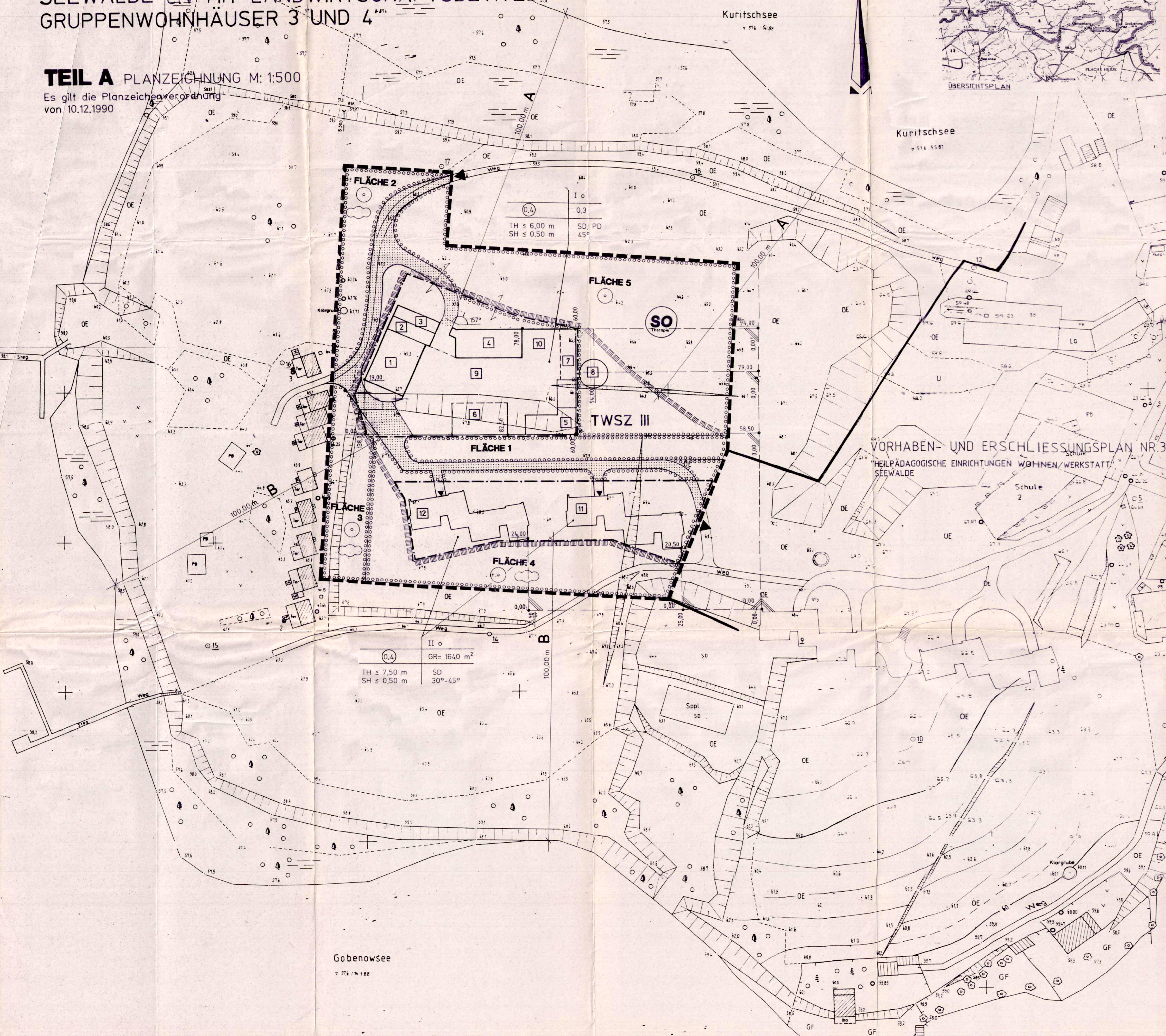


VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/98

"ERWEITERUNG DER SOZIALTHERAPEUTISCHEN EINRICHTUNG SEEWALDE e.V. MIT LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB UND GRUPPENWOHNHÄUSER 3 UND 4"

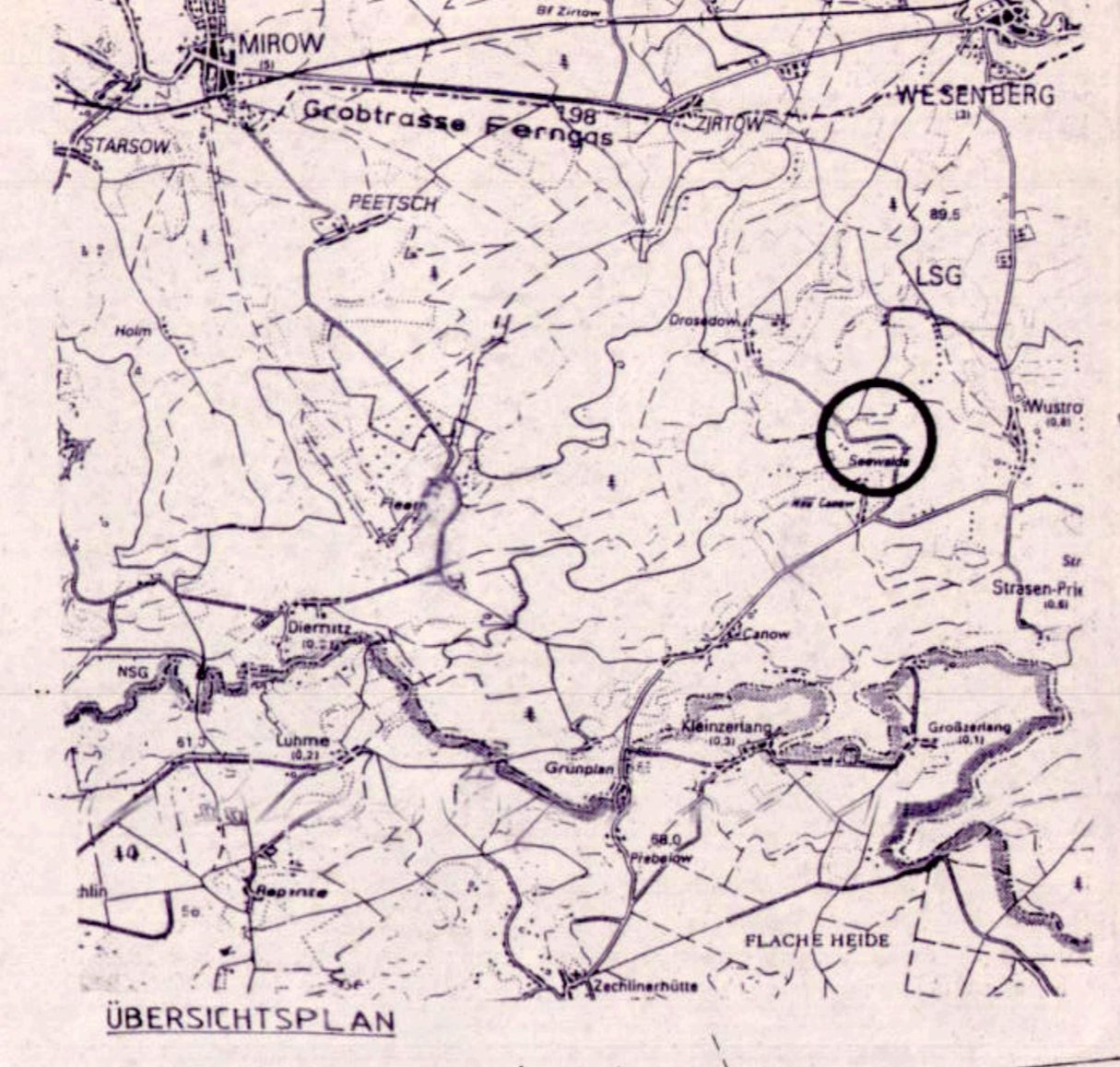
TEIL A PLANZEICHNUNG M: 1:500

Es gilt die Planzeichnungsverordnung
von 10.12.1990



GR= 1640 m²
TH ≤ 7,50 m
SH ≤ 0,50 m
SD 30°-45°

Gobenowsee
v 974 528



ZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Erweiterung der sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde e.V. mit Landwirtschaftsbetrieb und Gruppenwohnhäuser 3 und 4
 - Gebäude und bauliche Anlagen
- Maß der baulichen Nutzung

Bereich Sozialtherapie	GR	GRZ	GFZ
Bereich Landwirtschaft	-	0,3	0,4
- Bauweise, Baulinie, Bauvorgaben
 - Ohne Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Einfahrt
 - Verkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Gewässerschutzstreifen (§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Gewässerschutzstreifen Kuritschsee
 - Gewässerschutzstreifen Gobenowsee
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone II
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt Seewalde"
 - Zusammengehörige Flächen
 - Gebäudeumgebung
- Planzeichen ohne Normcharakter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt Seewalde"
 - Zusammengehörige Flächen
 - Gebäudeumgebung

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998
 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (K.V. M-V) vom 22.01.1998
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
 Landesbauordnung (LBAuO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau- und Planungsplans und Umweltschutzgesetz vom 27. April 1998 (GVBl. M-V S. 388-394)
 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVBl. M-V S. 503)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Ergänzungsvertrag vom 31.08.1990

TEIL B TEXT

1. Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet sind nur:
- Bergaun
 - Füllschute
 - Sozialort
 - Milchviehstall
 - Milchviehstall (Schweine, Kühe, Schafe)
 - Unterstellfläche
 - Düngelge
 - Jachtheiler
 - Wirtschaftsland
 - Freiland
 - Wohnhaus 3
 - Wohnhaus 4

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 der LBauO M-V

Baufeld/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Dachform	SD, PD	SD
Dachneigung	24°	30° - 45°
Dachbedeckung	Hartdeckung/Dachflanne	Hartdeckung/Dachflanne
Dachaufbauten/Giebeln	nein	max. 2/3 der Traufhöhe
Fassade	zulässig sind: Putz oder Klinker oder Holz bzw. Mischbauweise	Putz oder Klinker oder Holz bzw. Mischbauweise
Ausschluss	Zur fachlichen Aufwertung der Bausubstanz werden gleiche Fassaden in Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen.	Zur fachlichen Aufwertung der Bausubstanz werden gleiche Fassaden in Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen.
Zusätzliche Flächenbefestigungen	Die Zusätze und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dieser Fläche oder auf der Grundstücksfläche versickern kann.	Die Zusätze und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dieser Fläche oder auf der Grundstücksfläche versickern kann.
Solartechnik	zulässig	zulässig

b) gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Baufeld/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Traufhöhe/Schieferhöhe über Erschließungsstraße	max. TH 6,00 m / max. SH 0,50 m	max. TH 7,50 m / max. SH 0,50 m
Geschosszahl als Höchstmaß	1	1
Grundstückszahl/ Grundfläche	GRZ 0,3	Gruppenwohnhäuser 3 820,00 m ² Gruppenwohnhäuser 4 820,00 m ²
Geschossflächenzahl GFZ	0,4	0,4

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB und Abs. 4 BauGB

- MASSNAHMEN DER GRÜNDORNDUNG
- FLÄCHE 1: Streifen zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung 945 m². Um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen, wird die Eingriffsfläche mit einem Gehölzstreifen (gehenspezifische Sträucher mit zwischengefärbten Laubbäumen) bepflanzt.
 - FLÄCHE 2: nord-westlicher Bereich des Planungsbereiches 450 m². Um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen, wird die Eingriffsfläche mit einem Gehölzstreifen (gehenspezifische Sträucher mit zwischengefärbten Laubbäumen) bepflanzt.
 - FLÄCHE 3: westlicher Bereich, begrenzt an die vord. Wohnbebauung (Bungalows) 920 m². Um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen, wird die Eingriffsfläche durch einen Gehölzstreifen (gehenspezifische Sträucher mit zwischengefärbten Laubbäumen) bepflanzt.
 - FLÄCHE 4: südlich der groß. Wohngebäude die notwendige Gefällung der Aussenterrassen ist analog der Aussenterrassen der bereits errichteten Wohnbebauung herzustellen, da sich sowohl in der Ausdehnung der Gestaltung als auch der Pflanzarten in das Gelände einpasst.
 - FLÄCHE 5: nördlich des Bereiches der Landwirtschaft 5475 m². Es ist eine Strauchhecke anzulegen. Damit ist auch weiterhin die Möglichkeit gegeben, dort Schafe zu halten.

ANPFLANZGEBOT

- Bei der Auswahl der Pflanzarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubbäume zu verwenden
- Hänge-Birke (Betula pendula)
 - Hage-Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
 - Präparierbuche (Liriodendron tulipifera)
 - Galja caprea
 - Beugenieße (Elymus caput-medusae)
 - Phytolacca americana
 - Rosa canina
 - Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Lärche (Larix decidua)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Branneibere (Rubus fruticosus)
 - Gewöhnliche Hülse (Vicia aquilium)
 - Sandorn (Hesperis matronalis)
 - Schneebirne (Cydonia oblonga)
 - Robuche als Heister (Fagus sylvatica)

PFLANZGÜTE

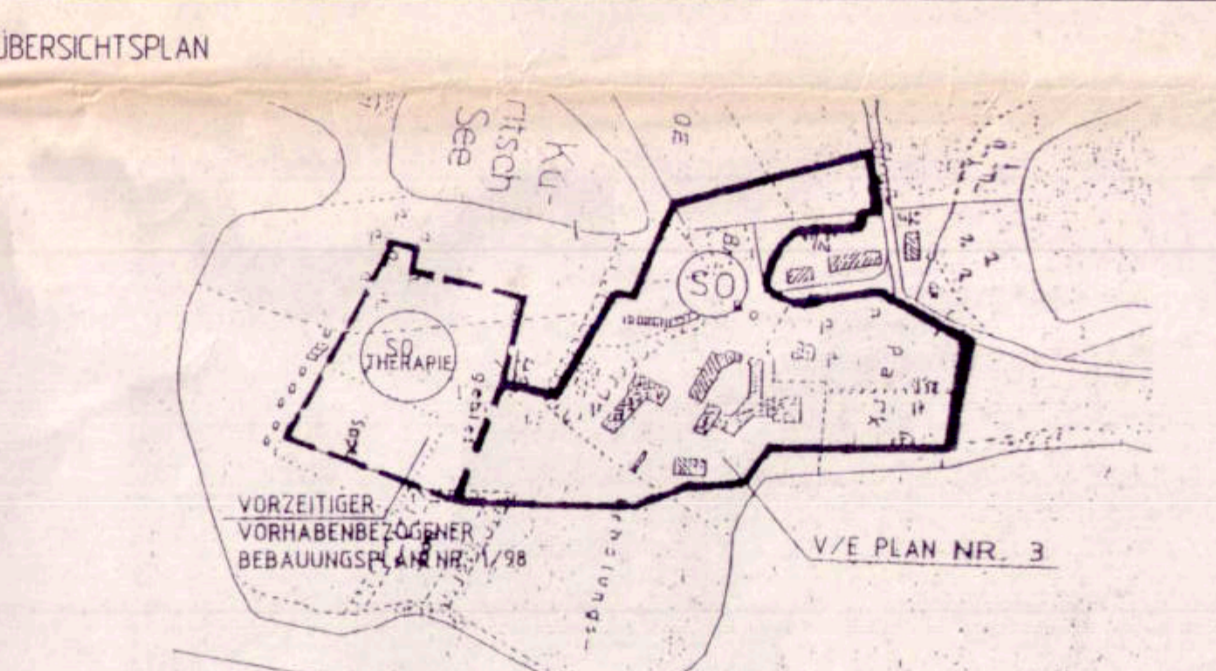
- Sträucher bzw. Heister für freie Landschaft 2x verpflanzt, 60-100 cm
- Bäume Heister 2x verpflanzt
- Die Wohnhäuser 11 und 12 sind mit selbststehenden Wilden wie (Parthenocarpus quercifolia) zu bepflanzen. Je Frontseite sind 4 Pflanzen zu verwenden.
- Pflanzabgabe/Pflanzverwendung: Auf 2570 m² sind Gehölze zu pflanzen im Stück 15,0 m

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.97. Die erste Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 22.12.97 erfolgt. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 27. April 1998 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Baugesetzbuch vom 27. April 1998 durch Planungsangelegenheiten vom 27.12.97 beteiligt worden. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.12.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.97 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.97 bis zum 14.01.98 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besinnen und Anregungen während der Auslegung ist, von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.12.97 ersichtlich bekanntgemacht worden. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 14.12.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte der Vorhaben, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1:10000. Reibungsanträge können nicht abgelehnt werden. Neustrelitz, den 14.12.97, gez. Unterschrift Amtsdirektor Vermessungsstelle
- Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister
- Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.12.97 genehmigt. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister

SATZUNG

Der Gemeinde Wustrow über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 "ERWEITERUNG DER SOZIALTHERAPEUTISCHEN EINRICHTUNG SEEWALDE e.V. MIT LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB UND GRUPPENWOHNHÄUSER 3 UND 4" Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Baugesetzbuch vom 27. April 1998, wird nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.12.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 "Erweiterung der sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde e.V. mit Landwirtschaftsbetrieb Seewalde" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem Text (Teil B) erlassen. Wustrow, den 14.12.97, Bürgermeister



VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/98

MIT GRÜNDORNDUNGSPLANUNG

"ERWEITERUNG DER SOZIALTHERAPEUTISCHEN EINRICHTUNG SEEWALDE e.V. MIT LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB UND GRUPPENWOHNHÄUSER 3 UND 4"

GEMAINDE
WUSTROW
LANDKREIS
MECKLENBURG-STRELITZ
Maßstab: 1:500 Datum: Oktober 1999