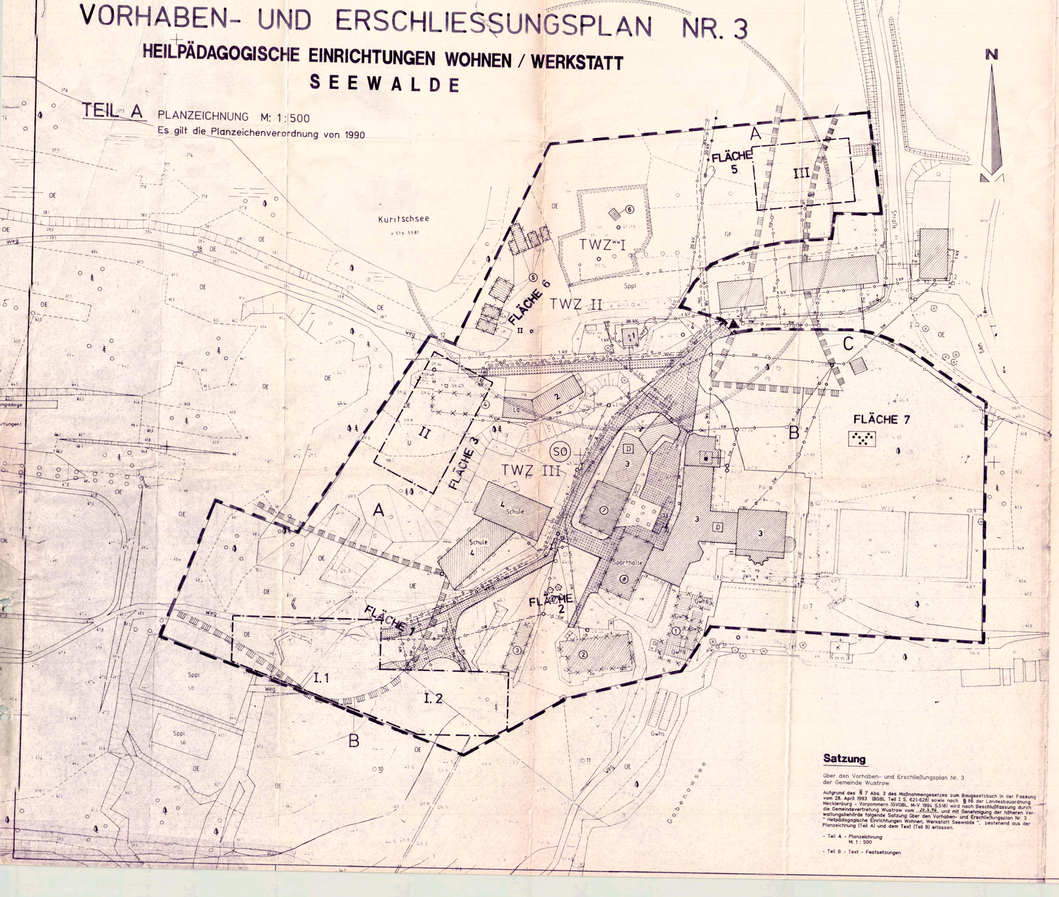
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

HEILPÄDAGOGISCHE EINRICHTUNGEN WOHNEN / WERKSTATT

SEEWALDE

TEIL A PLANZEICHNUNG M: 1:500

Es gilt die Planzeichenverordnung von 1990



Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
der Gemeinde Wustrow

Aufgrund des § 7 Abs. 3 des Hafenmanagementgesetzes zum Bodgesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. Teil I S. 621-628) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 475) hat die Gemeindevertretung die Gemeindevertretung Wustrow vom 25.5.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen, Werkstatt Seewalde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

- Teil A - Planzeichnung
  M: 1:500
- Teil B - Text - Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sondergebiet Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Geschosslgkeit

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

VERSORGUNGSANLAGEN

- unterirdisch vorh. (Nachrichtl. Übernahme)
- unterirdisch geplt.

Zweckbestimmung: TW Fernmeldekabel
1 kV / 20 kV - Starkstromkabel
SW Schmutzw., WW Wasser, G Gas

- oberirdisch vorh. (Nachrichtl. Übernahme)

Zweckbestimmung: 1 kV-Starkstromkabel

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Trinkwasserschutzzone: TWZ Trinkwasserschutzzone

- TWZ I — gekennzeichneter Bereich durch Zaun
- TWZ II — 50 m Bereich
- TWZ III — 500 m Bereich gesamter Gefährdungsbereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- A — Dewässerschutzstreifen § 7 Abs. 1 Landes - Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1993 (GVOBl. M-V S.3) geändert durch Gesetz vom 21. Mai 1992 (GVOBl. M-V S. 286)
- B — Dewässerschutzstreifen Kuritschsee
- C — Dewässerschutzstreifen Gobenniksee
- D — Dewässerschutzstreifen Pogatzsee

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

GEBÄUDE BESTAND

- 1 Trafo
- 2 Werkstätten/Garagen
- 3 Gutsanlage
- 4 Schule
- 5 Pumpenhaus

GEBÄUDE ABBRUCH

- 1 Gewächshausanlage
- 2 Internat
- 3 Lager/Schuppen
- 4 Garagen
- 5 Einzelgaragen
- 6 Pumpenhaus
- 7 Heizhaus
- 8 ehemalige Sitzwohn/Sporthalle

GEBÄUDE NEUBAU

- I.1 Wohnhaus
- I.2 Wohnhaus
- II Werkstatt
- III Gärtnerei

TEIL B TEXT

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBauO M - V

1. GEPLANTE NEUBAUTEN

- Geschossigkeit: II als Höchstmaß
- Traufhöhe: TH 7,50 m über Gehweg
- Dachform: Satteldach, 30° Dachneigung
- Dacheindeckung: Hartdeckung (rot)
- Fassaden: Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk, Fachwerk mit Holzverschalung oder einer Zusammenstellung dieser Materialien auszuführen. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind verboten.

2. VORHANDENE BEBAUUNG

- Geschossigkeit: II als Höchstmaß
- Dachform: Satteldachdach
- Fassade: Putz (weiter naturgetreuen)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BauGB

1. VORHANDENE ALTBAUSUBSTANZ (GUTSHOFBEREICH)

Unterliegt den denkmalpflegerischen Festsetzungen und sind Bestandteil der Satzung

2. GEPLANTE NEUBAUTEN

Die geplanten Neubauten haben sich in der Gestaltung und der Lage der bestehenden Gutsanlage anzupassen bzw. unterzuordnen.

GEBÄUDE		GRUNDFLÄCHE (m²)
I. 1	Wohnhaus	820
I. 2	Wohnhaus	820
II.	Werkstatt	950
III.	Gärtnerei	540

RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994

§ 7 Abs. 1 PAG, 2 des BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 01.05.1993

TEIL B TEXT

BODENDENKMALPFLEGE

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretenden Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl.§ 11 Abs. 2).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Eingriffsregelungen

1.1 Allgemein
Die Bebauung von Gemäuse ist nur ein Minimum zu beschränken, um die neue Bepflanzung ist reichlich als 5 m breiter Streifen freizuschneiden. Die Bewuchsfläche ist erst kurz vor Baubeginn zu entfernen.
Vor der Bewuchsfläche ist eine Verpflanzung zu prüfen.

1.2 Konkrete Eingriffe / Abhängungen
FLÄCHE 1 im Bereich der Wohngebäude 1.1 und 1.2:
Pflanzungsfläche 1.900 m² **hauptsächlich** Einheimischen mit einer Baumgruppe auf 475 m²
Sträucher: 1 Reihe 30 - 40 cm, 1 Reihe 40 - 50 cm, 1 Reihe 50 - 60 cm
Strauchdurchmesser 10 - 12 cm und Bäume Weiterpflanzen
1 Birken: 20 - 40 cm ø
1 Eichen: 20 - 40 cm ø
1 Birke: 12 - 16 cm ø
Weiden 4 - stämmig 10 - 12 cm ø

FLÄCHE 2 im südlichen Bereich des Internates
10 Stck. Baumfeldern 2,00 m - 2,50 m

FLÄCHE 3 **Hinzugefügt** äußerer Bereich Werkstatt II
Pflanzungsfläche 1.200 m² Ergänzung der Pflanzung in der hinzugefügten Birken und Buchen.
Die Stubben bleiben zur Strukturierung der Erschließung im Grünen.

FLÄCHE 5 nördlich der Bebauung Sewerdorf, Gärtnerei III
Pflanzungsfläche Hagebuchen 26.400 m², davon werden nur 220 m² beseitigt. Die Hagebuchenpflanzfläche mit 20% sollenen Gärtnerei- und 75 % Obstbaumfeldern.

FLÄCHE 7 südlich des Dorfkrauses
Zur Gestaltung der Sichtachse und zum Schutze der Kinderanlage: Rottbuchen - Abhäuung von 3 Eichen 30-40 cm ø und einer 4- stämmigen Eichengruppe 20-30 cm ø

2. Ausgleichsregelungen

2.1 Allgemein
Bei der Auswahl der Pflanzarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubgehölze zu verwenden.
FLÄCHE 1 nördlich Gutshofbereich

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hasel	(Corylus avellana)
Stiel-Eichen	(Quercus robur pedunculata)
Rot-Weide	(Salix viminalis)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Pfaffenhütl	(Euonymus europaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Lärche	(Larix decidua)

FLÄCHE 3 Hinzugefügt äußerer Bereich Werkstatt II

Bäckern	(Ebelbeere (serotina))
Gemeiner Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Traubenkirsche	(Prunus cerasus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeeibere	(Symphoricarpos)
Hundsrose	(Rosa canina)

FLÄCHE 4 nördlich Werkstatt II und Garagen/Werkstatt

Pfaffenhütlchen	(Euonymus europaeus)
Gaisblatt	(Lilgeisblatt (Periclymenum))
Grau-Weide	(Salix cinerea)

FLÄCHE 7 Parkanlage Größe 7.500 m²
Der vorhandene Bestand bei zu pflegen

2.2 Pflanzabstände/Pflanzverwendung
FLÄCHE 1 nördlich Gutshofbereich
Auf und **Hinzugefügt** Bereichsfläche
Auf 1.000 m² und Gebäude anzupflanzen,
ein Stück/10 m² = 100 Stück
Rosenstrauch auf etwa 600 m²

FLÄCHE 3 Hinzugefügt äußerer Bereich Werkstatt II
Auf etwa 380 m² und Gebäude anzupflanzen,
ein Stück/10 m² = 200 Stück

Auf etwa 380 m² und Gebäude anzupflanzen,
ein Stück/15 m² = 600 Stück

FLÄCHE 4 nördlich Werkstatt II und Garagen/Werkstatt
Größe 500 m²

Verkehrsfläche	ein der Sicherheitsgrünfläche
Auf 10 m Länge und 3 m breite	(= 30 m²)
Auf 10 m Pflanzungsmöglichkeiten	
Abstand der Reihen 1,0 m	
Abstand in der Reihe 1,50 m	(= 1,5 Stück/1,0 m²)

Sonstiges
- Straßenbäume bzw. Hecken für freie Landschaft
- Bäume mit Hecken bzw. Gebüsch
- Bäume als Hecken, Gr. verpflanzt

- Die Winkelbauten 1 - 2 sind mit selbstschmiendem Wilden Wein (Pfarthenocissus quinquefolia) zu bepflanzen, die Firstfläche zum See sind 1 Pflanzen zu verwenden.

2.3 Abrß und Renaturierung
Nachfolgende Gebäude werden abgerissen und die Flächen renaturiert bzw. im Ausnahme für bei der Werkstatt II, einerd überbaut.

1	Gewächshausanlage	288 m²
2	Internat	300 m²
3	Lager/Schuppen	120 m²
4	Garagen	175 m²
5	Einzelgaragen	300 m²
6	Heizhaus	221 m²
8	ehemalige Sitzwohn/ Sporthalle	288 m²

Die Flächen 3, 6, 7 und 8 sind mit Rosen einzugrünen und mit landschaftsgerechten Straßenbäumen zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund und Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.93.
Die erfolgende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.3.93 bis zum 07.4.93 erfolgt.

Wustrow, den 05.04.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Wustrow, den 05.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.3.93 durchgeführt worden.

Wustrow, den 05.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

4. Von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 02.9.92 aufgefordert worden.
-15.9.92

Wustrow, den 05.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 7.09.92 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, den 05.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. bis zum 02.11.92 während der Dienststunden Montag bis Freitag in der Zeit von 08.00 - 12.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.10.92 im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 38 vom 08.9.92, Seite 1, Amtl. Teil, bekanntgemacht worden.
-8.10.92

Wustrow, den 05.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.04.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
-5.4.96 / 20.5.96

Wustrow, den 05.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

8. Der satzungsmäßige Bestand am 2.2.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legenkrtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die die rechtsverbindliche Fixierung in maßstab 1 : 1.000 vorliegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hausholz, den 7.2.96 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes gez. i. A. Amtsleiter

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.3.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Wustrow, den 26.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V BL.IV
vom 25.8.96 —
Az. 310.3541.312/4-5-02.00 (-4-4)
mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wustrow, den 25.8.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.8.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V BL.IV
vom 07.10.96 —
Az. 310.3541.312/4-5-02.00 (-4-4)
bestätigt.

Wustrow, den 15.11.97 — Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustrow, den 15.11.97 — Bürgermeister

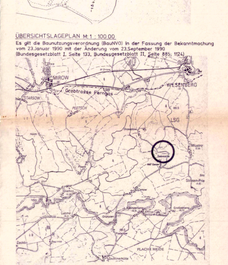
13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Satzung sind am 17.11.97 im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern bekanntgemacht worden und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, und durch Bekanntmachung nichtes gestütztes Verständungsbuch bzw. Aushang in der Zeit vom 17.11.97 bis 25.11.97 erfolgreich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestimmungen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fristen und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44, 246 a Abs. 1 Satz 1, Nr. 3 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.11.97 in Kraft getreten.

Wustrow, den 25.11.97 — Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 4.850

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 100.00

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 mit der Änderung vom 23.September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132, Bundesgesetzblatt III, gegl. BGBl. 1990)



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

Baumaßnahme: HEILPÄDAGOGISCHE EINRICHTUNGEN WOHNEN/WERKSTATT SEEWALDE

Bauträger: Lauenstein e. V. Lebensgemeinschaft - Seewalde

Standort: SEEWALDE Gemarkung Drosedow, Flur 4, Flurstück 62/7

Maßstab: 1 : 500 — Datum: 01.07.1996