



### Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnungsverordnung von 1990

#### Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-23 BauNVO

Nutzungskategorie	BT	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
GR, GRZ	GRZ	GRZ	GFZ
TH	Dachform		
Baugrenzen	m 3 m		

BT 1 z.B. = Bauelemente  
 0 = offene Bauweise  
 II = Zahl der Vollgeschosse  
 GRZ, GRZ z.B. = Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GFZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GFZ z.B. z.B. = Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 TH = Traufhöhe in Meter (m)

Dachform:  
 S = Satteldach  
 KW = Krüppeldach  
 P = Pultdach

#### Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2a, 3 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Sportanlagen  
 Spielanlagen

#### Hauptverkehrswege, Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereich  
 Straßenverkehrsfläche als umgebendener Wirtschaftsweg mit Begrenzungslinie  
 W1: örtlicher Wanderweg, umgebendee Bebauung  
 W2: örtlicher Wanderweg, als Wisenweg  
 ruhender Verkehr

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB

Wasserleitung Trinkwasser  
 Abwasserleitung  
 A.W.: Abwasserleitung  
 E: Elektro-Kabel  
 EP: Elektro-Verleitung  
 L: Leitungsweg EMO-AG

#### Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserabflüsse (Zeichen 10.2)  
 BW: Wasserabfluß

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 u. 25, § 9 Abs. 6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
 Bäume  
 Sträucher  
 Sonstige Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
 Bäume  
 Sträucher  
 Sonstige Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes  
 Bioso § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Naursdenkmal (Hügelstein)

#### Regelungen für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB

Naursdenkmal (Hügelstein)

#### Flächen für Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Landwirtschaft (Esterwecker)  
 Fläche für Wald (bestehende Waldungen)

#### Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB u. Abs. 6 BauGB

bestehende Rasenflächen als Grünflächen, auch im Bereich von Koppeln und Spielplätzen als öffentliche Grünflächen als Rasenflächen

#### Ergänzende Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB  
 Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB (ist zugleich Verlauf der geplanten Außenumschließung mit Einschränkung der Spielweise: Spielbahn - mit Einschränkung der Parkplätzenbesuchen Nordfahren - Ausnahme Waldstück südwestliche Ecke (BT, S, G4))

#### Übernahme fremder Planzeichen

Flurstücksgrenze  
 Flurstückbezeichnung  
 geplante Gehwegspur, geplante Koppelbahn

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### 1. Das Baugelände wird als Sondergebiet festgesetzt § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Das Baugelände dient der Unterbringung eines Waldgutes mit Naturerlebnisbereichen und Freizeitanlagen einschließlich Terrassen-, Pflanz- und Umlaufwegen, Liegeplätzen, Landschaftsgestaltungen, Annehmlichkeiten und Liegeplätzen. In den Eingangsgebieten sind für die Bewirtschaftung des Waldgutes, aber auch für gastronomische und beziehungsaufbauende Veranstaltungen und Gruppenveranstaltungen besondere Möglichkeiten wie Cafés, Parkplätze und Spielplätze, im weiteren Ausmaß Kleinstunterkünfte vorgesehen.

#### 2. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Folgende unstrukturierte Bereiche des Baugeländes gem. § 1 (4) BauNVO sind zulässig:

BT 1: Terrassenfläche  
 BT 2: Stufenfläche  
 BT 3 und 4: Voliere

Je nach Tierart mit Mauer- oder umgebendem Umlauf und entsprechender Ein- und Ausfahrt, Bauweise aus Holz, mit Stahl und Metallgittern und massiver Fundamentierung, bzw. Terrassenfläche, konkreter Voranstrich zur Tierabwehr, B. Begründung bei BT 3

BT 5: Wandflächen  
 BT 6: Eingangsbereich von Dorfmühlengarten/Pflanzgarten  
 BT 7: nördlicher Zugangsbereich

BT 5: Wandflächen mit Verzierung und Wirtschaftsgebäuden, Besucher- und Abgang, Beherbergung, Gastronomie, Spezialflächen, Besucherempfang, Personalunterkünfte, Ausläufe- und Liegeplätze, Kleinstunterkünfte.

BT 7: nördlicher Zugangsbereich: Nebenwegbereich mit weiteren Parkplätzen, im Allgemeinen wie Nr. 6, aber ohne Beherbergung und nur mit unzerlegter Stellplätze für Besucher und Personal

#### 3. Einfriedung des Geltungsbereiches des Baugeländes:

Geltungsbereichsflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und mit Einfriedungen aus Holz oder Metall zulässig, die Außenmaß zulässig 1,00 m hoch und mit Obergrabschutz versehen.

#### 4. Gänge im Gelände nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

Einwanderer der getriebenen Tiergattungszugänge Landes- u. v. nach Tierart (z.B. 0,6 bis 1,0 m hoch) und mit entsprechender Gefälleplanung einstrichlos.

#### 5. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB

Die zur Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Abwasserabteilung dienenden Nebenanlagen sind als Annehmlichkeiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### 6. Hauptverkehrswege nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptverkehrswege sind in ungetriebener vereinfachter Bauweise mit seitlich angeordnetem Fußgängerstreifen zulässig.

#### 7. Anfahrtswege nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Einsprechend der in der Planzeichnung aufgenommenen Flächen sind Pflanzungen im Einklang mit dem bestehenden Bewuchs wie Bäume, Sträucher und Wildgräsern vorzunehmen und zu erhalten. Einhalten ist eine abwechslungsreiche aber geplante Artenvielfalt charakteristischer, für den Standort und die Gegend typischer Gräser, Samen, Gebüsch und Blühen bzw. Pflanzgruppen in enger Abstimmung mit der Vegetation in den Tiergehegen, Volieren und den Wasserwegen. Anpflanzungen:  
 z.B. in den Baugeländebereichen:  
 dem Ort zugewandt Ziersträucher, freiwachsend, Einfriedungen, helle Grünstrukturanlagen  
 außerhalb der Baugeländebereiche:  
 heimische Gebüsch und freiwachsende Gebüsch und Sträucher entsprechend dem Grünstrukturanlagen heimische Gebüsch und freiwachsende Gebüsch wie Blühen und Samen nach Grünstrukturanlagen  
 Sofern nicht anders angegeben werden bei Flächenflächen Anpflanzungen 5-10 Gebüsch derselben Art zusammengepflanzt, gepflanzt wird im Dreieckverband. Bei Sträuchern sollen die Pflanzabstände etwa 1,0 m, bei größeren etwa 3,0 m, betragen. Pflanzung und Pflege nach DIN 18916.

#### 8. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich der angegebenen Baugrenzen für die Baugelände sind folgende Vorschriften zu beachten:

BT 1: Blockbau- oder Holzständerbauweise, max. 4,50 m hoch, deckenartige Gebäude für Unterbringung zulässig. Dachdeckung baurechtlich mit Blei oder Schiefer, Ziegel, Bauelemente zulässig, max. 20% Dachneigung.

BT 2: Holzständerbauweise, max. 4,50 m hoch, zulässig, max. 20% Dachneigung.

BT 3: Bauelemente aus Holz oder Metall, mit Stahl- und Metallgittern zulässig, massiver Futterbereich, Form vorrangig einseitig, vierseitig, Viereck.

BT 4: Bauelemente aus Holz und Metall, mit Stahl- und Metallgittern zulässig, Grundriß rund oder rechteckig, Viereck, Strichdach.

BT 5: Gestaltung der Außenbereiche: Mindestens 50% der Außenflächen der Gebäude aus einem Material, Orientierung auf Feldsteinmauerwerk in Verbindung mit rötlichen Klinkersteinen, im Obergeschosse mit Fachwerk, kompletter, reiner Putz- oder Klinkerputz sind als Ausnahme zulässig. Farbgebung kleinteiliger Bauelemente: z.B. Fenster und Türen überwiegend in einem warmen, natürlichen, bei gelblich-gelben Tönen sind Abweichungen erlaubt. Als typische Farben für Vorposten sollen grau, blau und ein dunkles braun dominieren. Gestaltung der Dächer: es sind nur nach Süden geneigte mit mindestens 10% Neigung Dächer zulässig, maximal 100/50-45°, Eindeckung ortstypisch aus Ziegel oder Bodenplatten. Dachformen zulässig als Satteldach oder Krüppeldach. Gestaltung: Oberfläche mit z.B. Kiefernabfällen, Planen aus Polymeren, erdbeerfarbig, möglichsten ausleuchten, bzw. in nicht gebundenen Bauelementen Außenanstrich mit einer Höhe von 2,10 m in Dreieckverband als Wildgüter und mit Obergrabschutz aus Metallgittern.

BT 6: Gebäudefläche im Gelände je nach Tierart festlegen.

BT 7: Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches und seiner Baugelände sind als Annehmlichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zulässig. Die Nebenanlagen sind in Gestaltung und Bauweise den angrenzenden Baugeländen anzupassen.

#### Nachrichtliche Übernahmen:

1. Gegenstand sind die im Entwurf vorliegende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 'Tollenseetal' im Landkreis Demmin, verabschiedet am 20.01.1993, mit dem Ziel herbeizuführen, daß eine Festsetzung durch den Landkreis mit Wirkung vom 01.01.1993 erfolgen kann.  
 Der Entwurf dieser Verordnung enthält folgende Festsetzung:  
 "Bebauungen im Naturerlebnispark Tollenseetal in Form von Landschaftsgestaltungen, Annehmlichkeiten sowie Bildungs- und Erholungsangeboten, die ausschließlich dem Naturerlebnis dienen, sind zulässig.  
 Unter der Bedingung der Erhaltung des Schutzcharakters des Landschaftsschutzgebietes sind die Maßnahmen nach dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Burow zulässig."

2. Die Absicherung der benötigten Parkflächen für Tiergehege und/oder Besucher erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches am Rande der Ortslage auf einer zum Erwerb für das Waldgut vorgesehenen Fläche.

3. Im Auftrag der Gemeinde Burow wurde für den Geltungsbereich des B-Plans ein Grünordnungsplan erarbeitet, der durch die Gemeindevertretung am 14.7.1994 bestätigt wurde.

### Verfahrensvermerke zum B-Plan Nr. 5 Burow

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.93. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 29.11.93 bis zum 14.12.1993 erfolgt.

Burow, den 2.11.95 Dr. Heidem... Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Burow, den 2.11.95 Dr. Heidem... Bürgermeister

3. Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.1994 durchgeführt worden.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

4. Die von der Planung hergeleiteten Tätigkeitsbereiche sind mit Schreiben vom 09.5.1994, 06.10.1994, 01.6./13.6.1995 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert worden.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.7.1994 das Entwurf der Bebauungspläne mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

6. Die Entwurfs der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.9.1994 bis zum 09.9.1994 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:  
 montags, donnerstags von 7:00 bis 18:00 Uhr  
 dienstags von 7:00 bis 18:00 Uhr  
 mittwochs von 7:00 bis 12:00 Uhr  
 freitags von 7:00 bis 12:00 Uhr  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 25.7.1994 bis zum 05.8.1994 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand am 07.11.95 ist im Katastralleistungsplan der neuen städtebaulichen Planung werden als nicht gezeichnete Flächen dargestellt.

Altenrepro, den 07.11.95 Dr. Heidem... Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besuchen und Anregungen der Bürger in der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 15.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist genehmigt worden.

Daher haben die Entwurfs der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, in der Zeit vom 23.6.1995 bis zum 14.7.1995 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:  
 montags, donnerstags von 7:00 bis 18:00 Uhr  
 dienstags von 7:00 bis 18:00 Uhr  
 mittwochs von 7:00 bis 12:00 Uhr  
 freitags von 7:00 bis 12:00 Uhr  
 (Dabei ist bestimmt worden, daß Besuchen und Anregungen nur in den genehmigten und ergänzten Teilen vorgetragen werden können.)  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 30.5.1995 bis zum 23.6.1995 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.7.1995 von der Gemeindevertretung zur Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.7.1995 genehmigt.

Burow, den 2.11.1995 Dr. Heidem... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbüro vom 02.02.1996 bestätigt.  
 Az. 1/1996 - 512/95  
 - 510/95

Burow, den 19.12.1996 Dr. Heidem... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den hiesigen Sachbearbeiter im Auftrag der Gemeindevertretung vom 02.02.96 bestätigt.  
 Az. 1/1996 - 512/95  
 - 510/95

Burow, den 19.12.1996 Dr. Heidem... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeführt.

Burow, den 19.12.96 Dr. Heidem... Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, ist in der Zeit vom 27.06.96 bis zum 22.06.96 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Vorlegung von Verfassens- und Formverordnungen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen § 144, 146 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.06.96 in der Gemeindevertretung beschlossen worden.

Burow, den 19.12.96 Dr. Heidem... Bürgermeister

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5

#### Sondergebiet: Waldgut Mühlenhagen-Friedenthal im Naturerlebnispark Tollenseetal

der Gemeinde Burow

Satzung der Gemeinde Burow über den Bebauungsplan Waldgut Mühlenhagen / Friedenthal im Naturerlebnispark Tollenseetal, begrenzt im Süden durch die Ortslage Mühlenhagen / Friedenthal, im Westen durch die Bundesstraße B 96, im Norden durch den Weltzener Wald, im Osten durch die Poststraße nach Weltzin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1995 (GGBl. I S. 466), sowie nach § 96 der Landesverordnung M-V (L-BauM-V) vom 28.4.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 549) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 20.7.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5:

Waldgut Mühlenhagen - Friedenthal, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

#### Teil A - Planzeichnung

Maßstab M 1:2000,  
 Zeichenerklärung  
 Festsetzungen  
 Darstellungen ohne Normcharakter  
 Teil B - Text

#### Regelschnitt Verkehrswege M 1:50

Randstreifen  
 Hauptverkehrsweg W2  
 Sicker- und Verdunstungsrinne  
 Fahrweg  
 Gehweg  
 ca. 1,50 80 3,00 1,50  
 6,50

Spazierweg W1  
 2,40

Wisenweg W2  
 1) ungebundene angrenzende Bauweise mit Einfassung aus Naturstein  
 2) Markierung des Verkehrs durch niedrige Holzstämme und grünen Spornstrahl

### Mühlenhagen-Friedenthal

Landkreis Demmin

#### Bebauungsplan Nr. 5: Waldgut Mühlenhagen - Friedenthal im Gebiet des Naturerlebnispark Tollenseetal

der Gemeinde Burow

Übersichtsplan M 1:20 000

Datum: 10.5.1995  
 Blattnummer: 1