VORHABEN- UND ERSCHLIESZUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE PREROW NORDWESTLICH DER L 21 (EHEMALS FERIENLAGER KIM II SUNG)

VORHABENTRÄGER: REHASAN REHA -KLINIKEN GmbH & CO. PREROW KG

TEIL - A - PLANZEICHNUNG
SATZUNG

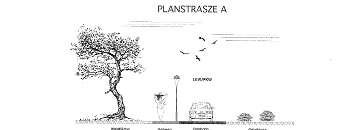
Der dargestellte Leitungsbestand entspricht nicht der genauen Lage der Erschließungsleitungen und ist nicht vollständig.

Im durch ------ abgegrenzten Waldbereich wurden Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥0.3m einzeln erfaßt.

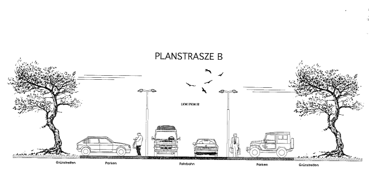
(12m) durchschnittliche Höhe der jeweils umliegenden Bäume (relative Höhe)

STRASZENPROFILE

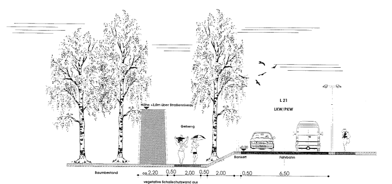
PLANSTRASZE A



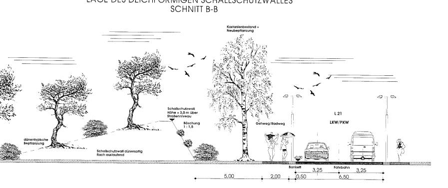
PLANSTRASZE B



LAGE DER VEGETATIVEN SCHALLSCHUTZWAND
SCHNITT A-A

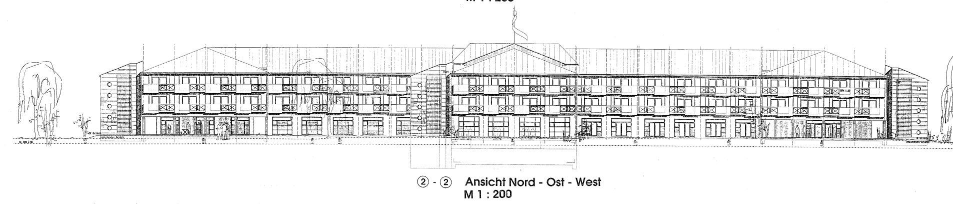


LAGE DES DEICHFÖRMIGEN SCHALLSCHUTZWALLES
SCHNITT B-B

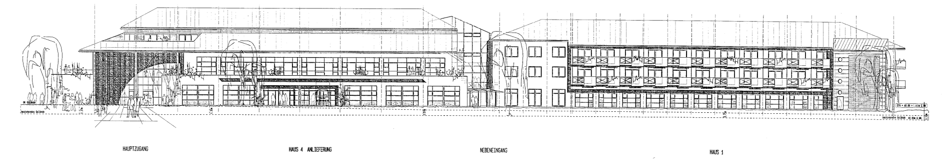


Teil - C - ANSICHTEN UND SCHNITTE
SATZUNG

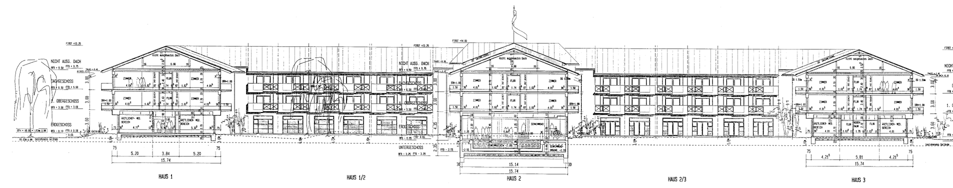
① - ① Ansicht Süd - West
M 1 : 200



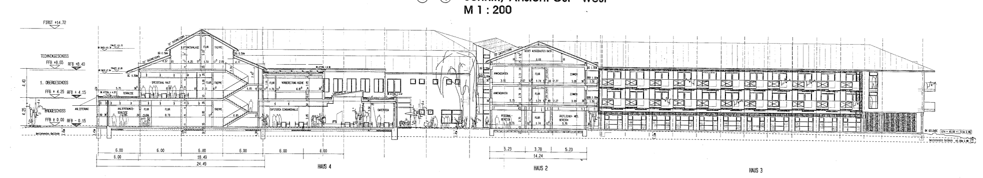
② - ② Ansicht Nord - Ost - West
M 1 : 200



③ - ③ Ansicht Süd - Ost
M 1 : 200



④ - ④ Schnitt/ Ansicht Ost - West
M 1 : 200



⑤ - ⑤ Schnitt/ Ansicht Nord - Ost
M 1 : 200

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO-Gebiet REHA-Klinik — Flächen für Sondergebiete REHA-Klinik

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 16/17 BauNVO)
(III) - (III) — Anzahl der Vollgeschosse
FHmax 16,00m — maximale Firsthöhe bezogen auf EFH
DNG 20 - 30° — Dachneigung

3. BAUWEISE (§ 9 BauGB/ § 22/23 BauNVO)
WD, FD — Walmdach 20°-30° Dachneigung, Flachdach

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinien/ Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
P — Klinikstellplätze
Gehweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, Abs. 6 BauGB)
VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Elektroversorgung, unterirdisch (Abbruch)
Trinkwasserversorgung/ Löschwasserversorgung, unterirdisch (Abbruch)
Schmutzwasserentsorgung, unterirdisch (Abbruch)
Gasversorgung, unterirdisch (Abbruch)
Flächen für Versorgungsanlagen (umzuverlegen)
GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Elektroversorgung, unterirdisch
Trinkwasserversorgung/ Löschwasserversorgung, unterirdisch
Schmutzwasserentsorgung, unterirdisch
Regenwasserentsorgung, unterirdisch
Gasversorgung, unterirdisch
Telekom, unterirdisch
Fläche für Abfallentsorgung

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)
Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)
zu fällende Bäume
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b, Abs. 6 BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
geplantes Objekt, EG- Grundriß dargestellt
Gebäude + Anlagenbestand - Abbruch
Gebäudebestand
Flurstücksgrenze
1118/3 — Flurstücksnummer
15+ — Geländehöhe bezogen auf HN
32,47² — Maßzahl in m Vermaßung von Gebäudekanten bezogen auf die Grundstücksgrenzen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Geschossigkeit)
Zaunführung
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzanlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Haus 4, straßenzugewandte Außenwände sind gemäß Pkt. 5 "Schallschutzmaßnahmen" des Text - Teil B mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Öffnungsschließende Elemente) auszuführen
Schallschutzwand aus Betonformsteinen oder ähnlichem
STOP — Halt ! Vorfahrt gewähren

TEIL - B - TEXT SATZUNG

1.0 **Art der baulichen Nutzung**
SO-Gebiet Reha-Klinik § 11 BauNVO
Zulässig sind zusätzlich zur med. Grundnutzung der Reha-Klinik für Atemwegs- und Hauterkrankungen weiterhin die Wohnnutzung (betriebsbezogenes Wohnen), Einrichtungen des Verkaufes wie Läden und Shop`s, Freizeiteinrichtungen (Fitneß/ Sauna/ Schwimmbad) sowie gastronomische Einrichtungen mit entsprechenden Nebenräumen. *Die Einrichtungen des Verkaufes wie Läden und Shop`s sind ausschließlich für die betriebsbezogene Nutzung vorgesehen.*

2.0 **Gestaltung der baulichen Anlagen**
Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat nach der gültigen Landesbauordnung von Mecklenburg/ Vorpommern zu erfolgen.

3.0 **Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 1,80m über NN festgelegt (siehe Schnitte).

3.1 Alle Hauptdächer der Klinikgebäude sind als Walmdach (WD) auszubilden.

3.2 Als Außenwandfläche wird bei allen Gebäuden für alle gemauerten oder betonierten Bauteile eine Putzoberfläche aus feinem Glatt- oder Rieselputz vorgeschrieben.

3.3 Als Bedachungsmaterial werden Ziegelpfannen naturrot oder gleichwertiges vorgeschrieben.

3.4 Auf der Dachfläche sind Gauben und liegende Dachfenster zugelassen.

3.5 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Zulässig sind sockellose, senkrecht gelattete Holzzäune sowie zu hinterpflanzende oder zu berankende Maschendrahtzäune mit Eisenprofilstützen von geringem Querschnitt.

3.6 Während der Abbruch- und Bauphase der Klinik ist die Verkehrssicherungspflicht (Zaun) zu den Nachbargrundstücken zu gewährleisten.

3.7 Die freie Begehbarkeit zur Strandzone wird vorgeschrieben.

3.8 Alle Straßen im Geltungsbereich des V + E - Planes einschließlich Gehwege sind zu befestigen.

3.9 Bei belasteten Flächen ist sicherzustellen, daß die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden.

4. **Grünordnung**

4.1 Die Festsetzungen des GOP zum VEP Nr. 15 sind Bestandteil der Satzung.

4.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 des BauGB gekennzeichneten Flächen sind zur Entwicklung der Landschaft als Küstenschutzwald und Niederungswald festgesetzt.

4.3 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b des BauGB gekennzeichneten Flächen sind mit ihrem Baumbestand zu erhalten bzw. / und mit Gehölzen zu bepflanzen.

4.4 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a des BauGB gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

4.5 Eine Beschädigung des Gehölzbestandes außerhalb des im Grünordnungsplanes festgelegten Baubereichs (z.B. 10 m Baufreiheit um das Plangebäude) ist verboten. Schutzmaßnahmen sind besonders nördlich des Bauvorhabens vorzusehen.

4.6 Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Dabei sollen versickerungsaktive Beläge für die Fahrbahnen und Gehwege im Eingangsbereich, Rasengitterelemente für die Stellplatzflächen und sandgeschlämmte Schotterdecke für die Gehwege im Parkbereich zur Anwendung kommen.

4.7 Das Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist in seitliche Mulden zu entwässern.

4.8 Ausgleichmaßnahmen:
- Der errechnete Ausgleich für Einzelbaumfällungen ergab die Pflanzung von 125 Stück Bäumen (Gehölzartenliste 3), die für die Anlage eines Parkes am Gebäude vorgesehen ist.
- Für die Beseitigung von Waldbiotopen sind im Küstenschutzwald (9.645 m²) und im Niederungswald (600 m²) Gehölze der Gehölzartenlisten 1 bzw. 2 zu pflanzen (je 2 m² - 1 Gehölz).
- Als Ausgleich für die Errichtung eines Lärmschutzwalles und einer Lärmschutzwand sind 1.200 m² Gehölzfläche zur Erweiterung des Bestandes anzulegen.
Es sind Gehölze der Artenliste 1 (je 2 m² - 1 Gehölz) zu verwenden.
Der Wall ist laut Gehölzartenliste 4 in natürlicher Art zu begrünen (1 Gehölz/m²).
Die vegetative Lärmschutzwand hat sich den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
Gehölzfällungen sind nicht gestattet.
Entlang der Landesstraße ist die Pflanzung von 7 Stück Roßkastanien zur Vervollständigung vorgesehen.
- Die nach den Festsetzungen geplanten Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist artengleich nachzupflanzen.

4.9 In die Niederung östlich des Plangebietes kann ein Teil des Dachwassers eingeleitet werden.

4.10 Zur Eingrünung der Parkplätze und des Anlieferungshofes sind 28 Gehölze der Artenliste 3 zu pflanzen.

4.11 Die Beseitigung aller zur Zeit auf dem Gelände befindlichen befestigten Flächen ist eine Grundvoraussetzung für die Realisierung des Ausgleichs.

4.12 Die Realisierung der Ausgleichmaßnahmen ist mit Beendigung der Bauphase abzuschließen.

4.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die Topographie des Geländes ist zu erhalten.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- Die Verwendung von Kunstdünger, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ist unzulässig.
- Zur Beleuchtung der Grundstücke sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem oder orangem Licht zu verwenden. Quecksilberdampflampen sind untersagt.
- Der Dünen- und Strandbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Jegliche Beeinträchtigung des Dünen- und Strandbereiches ist zu unterlassen.
- Bei den Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Strauchbestandes gemäß DIN 18920 sowie der RAS-LG 4 einzuhalten.
- Der anfallende Bodenaushub ist im Plangebiet zu verwerten.

Gehölzartenliste

Artenliste 1 **Mischwald** aus 50% Nadelgehölzen (2xv., mit Ballen, 80-100 cm)
50% Laubgehölzen (2xv., mit Ballen, Heister 125-150 cm)

Pinus sylvestris	-	Waldkiefer
Quercus robur	-	Stieleiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Betula pendula	-	Sandbirke

Artenliste 2 **Niederung** (Laubgehölze, 2xv., ohne Ballen, Heister 125-150 cm)

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pubescens	-	Moorbirke
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide

Artenliste 3 **Parkanlage / Straßenbäume** (Laubgehölze, 3xv., mit Ballen, Hochstämme 12-14 cm Stammumfang)

30%	Fagus sylvatica	-	Rotbuche
30%	Quercus robur	-	Stieleiche
15%	Acer platanoides	-	Spitzahorn
15%	Betula pendula	-	Sandbirke
10%	Aesculus hippocast.	-	Roßkastanie

Artenliste 4 **Wallbepflanzung** (straßenseitig)
Sträucher (v.Str. 4 Triebe, 60-100 cm)

Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa carolina	-	Sandrose
Rosa rugotida	-	Strandrose
Rosa pimpinellifolia	-	Dünenrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix repens	-	Kriechweide

Nadelgehölze (2xv., mit Ballen, 20-30 cm)

Juniperus communus	-	Wacholder
Pinus mugo var.	-	Krummholz-Kiefer

5. **Schallschutzmaßnahmen**

Um die in der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung) festgelegten Orientierungswerte von
tags 45 dB (A)
nachts 35 dB (A)
einzuhalten, wird eine aktive Abschirmung des Plangebietes in Form eines Lärmschutzwalles / -wand vorgeschrieben.
Gemäß Schallschutzgutachten ist der (die) Lärmschutzwall/- wand auf 3m Höhe über Straßenniveau auszuführen.
Im Einfahrtsbereich zur Klinik ist der Schallschutz über eine zurückgesetzte konvexe Schallschutzwand (Prallwand) in einer Höhe von 4m über Straßenniveau zu realisieren.
Die Überlappung der hinteren konvexen Schallschutzwand mit den seitlichen Schallschutzwänden im Gehwegbereich der Zufahrt ist auszuführen.
Gemäß DIN 4109 ist das Funktionsgebäude H4 (straßenseitig) mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (VDI 2719) R´w=30 ...... 34dB (mind. 32dB Laborwert) zu schützen.

Hinweis : - 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.
- 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 auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund § 7 BauGB Maßnahmengesetz (BGBl. I 1993 S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS M-V Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.7.96 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 für das Sondergebiet Reha-Klinik mit 210 Betten für Atemwegs- und Hauterkrankungen, Gemarkung Prerow, Flur 2, Flurstück 1118/3, nordwestlich der L21 (ehemals Ferienlager Kim II Sung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Ansichten und Schnitten (Teil C) erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.2.96. Der Aufstellungsbeschluß ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 3.2.96 durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3, Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.6.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 23.5.96 den Entwurf des V+E- Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Ansichten und Schnitten (Teil C) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.6.96 bis zum 12.7.96 während folgender Zeiten .... 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 zu Protokoll geltend gemacht werden können, am .... in den .... / in der Zeit vom 4.6.96 bis zum 25.7.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.07.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
den 19.09.1996 — Im Auftrag

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 24.7.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und Ansichten und Schnitten (Teil C) wurde am 24.7.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.7.96 gebilligt.
Prerow, den 25.7.96 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Ansichten und Schnitten (Teil C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ .... 512 - 59.064 (15)
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Prerow, den 10.12.96 — Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 2.10.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.10.96 AZ: VIII 230 512 59.064 (15) bestätigt.
Prerow, den 10.12.96 — Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Ansichten und Schnitten (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.
Prerow, den 10.12.96 — Der Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.12.96 ortsüblich bekannt gemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist hiermit am 18.12.96 in Kraft getreten.
Prerow, den 14.1.97 — Der Bürgermeister

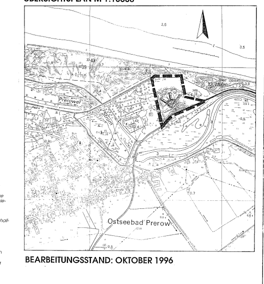
Planbasis :
- **Flurkarte M 1:3000**
- **Lageplan (Entwurfsplanung vom 8. März 1996) M 1:200**
- **Schnitte und Ansichten vom 8.03.1996) M 1:100**
Architekturbüro Bernd Günther
Klopstockstraße 1
87700 Memmingen

- **Lage- und Höhenplan vom Januar 1996, M 1:500**
Ing. Büro E. & R. Lorenz GbR
Vermessungs- und Kartenwesen
Am Hechtgraben 1
18147 Rostock

Bauherr :
REHASAN Reha-Kliniken GmbH & Co Prerow KG
Benesisstraße 8-12
50672 Köln

Entwurfsverfasser des V+E-Planes Nr.15 :
BAUPLAN
Herr Dipl.-Ing. Arch. J. Winter

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



BEARBEITUNGSSTAND: OKTOBER 1996