

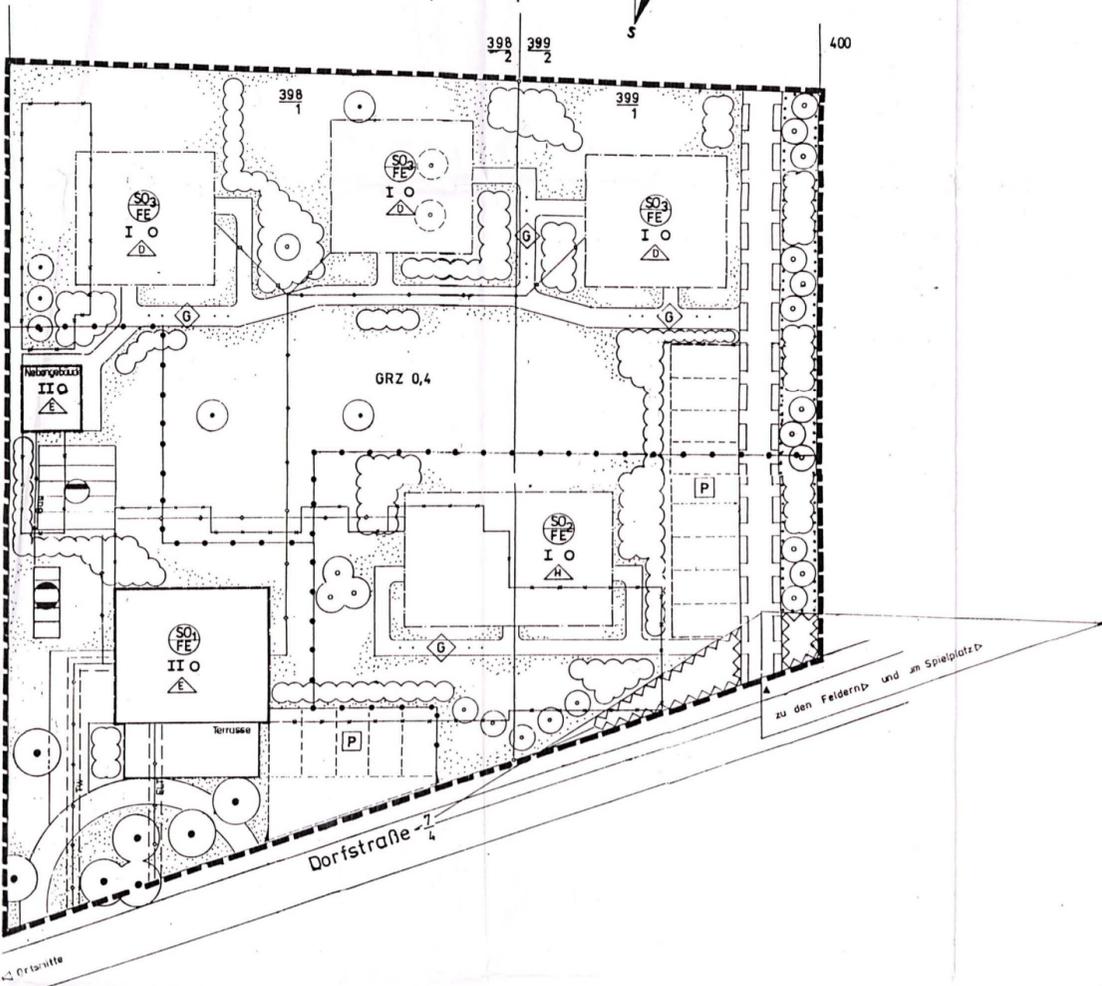
SATZUNG DER GEMEINDE RANKWITZ

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
 NR. 2  
 GASTHOF WARTHE

AUFGRUND DES § 7 DES WOHNUNGSBAU- UND ERLEICHTERUNGSGESETZES VOM 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I NR. 16 S. 466) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR M.-V. VOM 26.04.1994 (GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT FÜR M.-V. 1994 NR. 11 SEITE 518 FF.) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG RANKWITZ VOM 05.03.1995 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2 "GASTHOF WARTHE" IN DER GEMEINDE RANKWITZ, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:200

Gemarkung Warthe, Flur 1, Flücke 398 und 399



TEXT (TEIL B)

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB  
 IM SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENST, SIND NUR FERIENHÄUSER GEMÄSS § 10(1) PKT. 2 B. BAUNVO UND DIE BESTEHENDE GASTSTÄTTE GEMÄSS § 10(2) BAUNVO ZULÄSSIG. SO<sub>1</sub> FE UND GASTSTÄTTE, SO<sub>2</sub> UND SO<sub>3</sub> NUR FERIENHÄUSER.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB  
 GRUNDFLÄCHENZAHLEN  
 DIE GRUNDFLÄCHENZAHLEN IM SINNE DES § 10 BAUNVO WIRD MIT 0,4 FESTGESETZT.  
 GESCHOSSIGKEIT FÜR DIE TEILPLANGEBIETE WERDEN DIE OBERGRENZEN FÜR DIE VOLLGESCHOSSE FESTGESETZT.
- 3.0 VERKEHRSLÄCHEN § 9(1)11 BauGB  
 SÄMTLICHE VERKEHRSLÄCHEN SIND GRUNDSÄTZLICH NUR MIT WASSERGEBOUNDENER DECKE AUSZUBILDEN.  
 IM SICHTDREIECK SIND ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN GEMÄSS § 14(1) UND (2) BAUNVO UNZULÄSSIG. BEWUCHS IM SICHTDREIECK IST UNTER 0,70 M HÖHE ZU HALTEN.
- 4.0 MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) 20 UND 25 BAUGB  
 4.1 DER VORHABENBAUBESTAND ENTLANG DER DORFSTRASSE IM PLANBEREICH UNTERLIEGT DEM ERHALTUNGSBEREICH.  
 4.2 ANPFLANZUNGEN  
 DIE IM PLANBEREICH AUSGEWIESENEN NEUANPFLANZUNGEN SIND ANZULEGEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN (ERSATZPFLANZUNGEN IN GLEICHER QUALITÄT ZWINGEND).  
 BAUMPFLANZUNGEN: HOCHSTAMM (3x) VERPFLANZTE EXEMPLARE MIT DREI BOCKEN: STU 12-14, 24 STÜCK  
 STRAUCHPFLANZUNGEN: HOCHSTRAUCH 173 M<sup>2</sup>  
 NORMALSTRAUCH 11 M<sup>2</sup>  
 KLEINSTRAUCH (05-15) 2 M<sup>2</sup>  
 ZWEIFELSTRAUCH (01-05) 4 M<sup>2</sup>  
 BEI MICHPLANZUNGEN VERSCHIEDENER HÖLZER SIND IMMER MEHRERE EXEMPLARE EINER ARTI (5-10 ST.) ZU EINER GRUPPE ZUSAMMENZUPFLANZEN.  
 SCHUTZ DES MUTTERBODENS DIN 18915  
 DER IM BAUBEREICH ANZULEGENDE MUTTERBODEN IST BIS ZUM WIEDEREINBAU SACHGEMÄSS ZWISCHENZULAGERN.
- 5.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 86(1) 1 L. BAUGB  
 5.1 FASSADEN  
 FÜR DIE FASSADENGESTALTUNGEN SIND HELLERE PUTZ BZW. GEPUTZTES FACIENKREIS ZULÄSSIG.  
 5.2 DACHFORMEN  
 IM SO<sub>1</sub> SIND NUR SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 45° ZULÄSSIG.  
 IM SO<sub>2</sub> UND SO<sub>3</sub> SIND NUR KRUPPELWALDDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 45° ZULÄSSIG.  
 5.3 DACHDECKUNGEN  
 SÄMTLICHE DÄCHER SIND MIT DACHSTEINEN IN ROTTON-FÄRBUNG EINZUDECKEN.  
 AUSBAULENKEN  
 TÜREN UND FENSTER SIND MIT GLASTEILENDEN SPROSSEN EINZUBAUEIN. DIE FÄRBUNG IM BLAUTON IST ZWINGEND.
- 6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
 6.1 EINFRIEDUNGEN  
 FÜR AUßEREINFRIEDUNGEN SIND NUR ZAUNE AUS HOLZ ZULÄSSIG (MAX. HÖHE 150 CM), INNEREINFRIEDUNGEN NUR AUS LEBENDEN HECKEN ZULÄSSIG.  
 6.2 MÜLL  
 DIE STELLFLÄCHEN FÜR MÜLL SIND INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN ANZUORDNEN, ZU BEFESTIGEN UND EINZUGRÜBEN.  
 6.3 GASBEHALTER  
 DER BEHALTER IST UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.  
 6.4 BODENDECKUNGSPFLEGE  
 DIE IM PLANBEREICH AUSGEWIESENEN BAUFLÄCHEN DÜRFEN ERST NACH FREIGABE DURCH DAS ZUSTÄNDIGE LANDESAMT FÜR BODENDECKUNGSPFLEGE U. DER UNTEREN GEMEINDEHÖRDE BEBAUT WERDEN. § 9(1) BAUGB, § 7 BAUGB V. 20.03.1990, § 5(1), (4) DSCHG M.-V., ANZEIGEPFLICHT WÄHREND VOR BAUBEGINN TERRASSE  
 IM SO<sub>1</sub> IST STRASSESEITIG EINE TERRASSE VON 10,00 M x 4,00 M ZULÄSSIG.  
 GEMÄSS § 11 ABS. 4 L. BAUGB M.-V. IST WÄHREND DER BAUMASSNAHMEN DER BAUMBESTAND AN DER STRASSESEITE WIRKUNGSVOLL ZU SCHÜTZEN.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG RANKWITZ VOM 29.11.1994. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSGANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 23.11.95 BIS 7.12.1995 ERFOLGT.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.1995  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB BETEILIGT WURDEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.1995  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB IST AM ... DURCHGEFÜHRT WORDEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN ...  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 16.11.95 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.1995  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 28.03.95 DEN ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 2 "GASTHOF WARTHE" MIT BEGRIFFEN BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.1995  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE ENTWÜRFE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 2, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 20.11.95 BIS ZUM 21.12.95 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN  
 MONTAGS 7.30 - 12.00 UHR DONNERSTAGS 7.30 - 12.00 UHR UND 12.45 - 18.15 UHR  
 DIENSTAGS 7.30 - 12.00 UHR FREITAGS 7.30 - 12.00 UHR

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSBREITUNG VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 30.10.95 BIS 23.01.96 DURCH AUSGANG - ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.1995  
 DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERÄSSIGE BESTAND AM 28.03.96 WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENKT HINSEITLICH DER LAGERICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE DER VORBEHALT, DASS EINE POLYKONTOUR NUR GROSß ERHOLTE. DIE RECHTSVERBÜNDLICHE FLURKARTE IM MASSSTAB 1:5000 VERLEGT RECHTSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT VERLETTET WERDEN.  
 WEGEASS (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 20.03.96  
 ANKLAM  
 I.A. Meibohm  
 DER LEITER DES KATASTERAMTES

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 24.01.96 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.1995  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 27.1.96 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG RANKWITZ ALS SATZ UND BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2 WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG RANKWITZ VOM 24.1.96 GEBILLIGT.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 05.03.96  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANBESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 27.1.96 VON DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 25.6.96 AZ. 100/2310-7400/96 MIT VERWEISUNG AUF § 11 BAUGB UNTERZUGELASSEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 12.08.1996  
 DER BÜRGERMEISTER

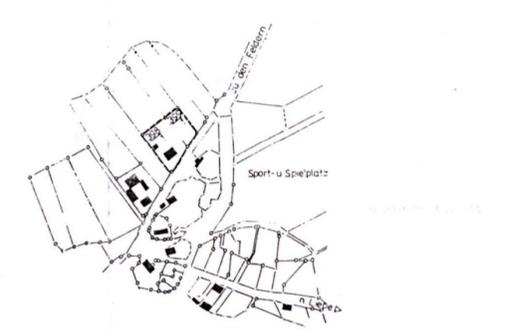
DIE VEREINBARUNGEN WÄHREND DER SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VON ... ERFÜLLT. DIE HINWEISE SIND BEACHTET DAS WURDE MIT VERFUGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM ... AZ. ... BESTÄTIGT.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN ...  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANBESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 12.08.1996  
 DER BÜRGERMEISTER

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 2 SOWIE DIE STELLE BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTUNDEN VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST SIND AM ... DURCH AUSGANG IN DER ZEIT VOM 04.08.96 BIS ZUM 03.09.96 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTEBENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2 HINWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 09.08.96 IN KRAFT GETRETEN.  
 RANKWITZ (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 12.08.1996  
 DER BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG  
 GEM. PLANZEICHNERORDNUNG

- I. Festsetzungen
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB  
 SONDERGEBIET-ERHOLUNG § 10(1) PKT. 2 BAUNVO
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)11 BauGB  
 GRUNDFLÄCHENZAHLEN § 19 BAUNVO  
 GESCHOSSIGKEIT § 20 BAUNVO  
 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE § 18 BAUNVO
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1)12 BauGB  
 OFFENE BAUWEISE § 22(2) BAUNVO  
 NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG § 22(2) BAUNVO  
 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG § 22(2) BAUNVO  
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 22(2) BAUNVO  
 BAUGRENZEN § 2(3) BAUNVO
  - VERKEHRSLÄCHEN § 9(1)11 BauGB  
 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN  
 STRASSENBEREICHSGRENZE  
 GEHEGE  
 PARKFLÄCHEN  
 EINFAHRTBEREICH  
 EIN- UND AUSFAHRTEN
  - FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN § 9(1)12, 14 BauGB  
 GAS  
 ABWASSERANLAGE
  - HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9(1)13 BauGB  
 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN NAHER BEZEICHNET GAS WASSER VIOLETT (TW)  
 ABWASSER BRAUN  
 ENERGIE ROT (ELT)
  - GRÜNFLÄCHEN § 9(1)15 BauGB
  - MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1)12, 25 a und b BauGB  
 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN U. FÜR ERHALTUNG § 5(1) 25 b BauGB  
 ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN UND BÄUMEN § 86(1) ZIFFER 6 BAUGB M.-V.  
 ERHALTUNG VON BÄUMEN  
 SONSTIGE PLANZEICHEN  
 STELLPLATZE § 9(1)14 BauGB  
 MIT FAHRRECHT BELASTETE FLÄCHE ZU GUNSTEN DES EIGENTUMERS DER FLURSTÜCKE 398/2 UND 399/2, FLUR 1 § 9(1)21 BauGB  
 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER HEWAGELT U. DES ZWECKVERBANDES WASSERVERS. (TW)  
 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9(1)10 BauGB  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9(1)7 BauGB  
 ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG, GESCHOSSIGKEIT UND BAUWEISE
- II. Darstellungen ohne Normcharakter
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG  
 SICHTDREIECK  
 ABBRUCH VON BAULICHEN ANLAGEN  
 BESTAND  
 RODDUNG (2 OBSTBÄUME)



PLANUNGSBÜRO  
 L. STROHPAGEL - SEESTR. 28c-17429 BANSIN

SONDERGEBIET  
 "GASTHOF WARTHE"

BAUVORHABEN  
 BAUHERR  
 DARSTELLUNG

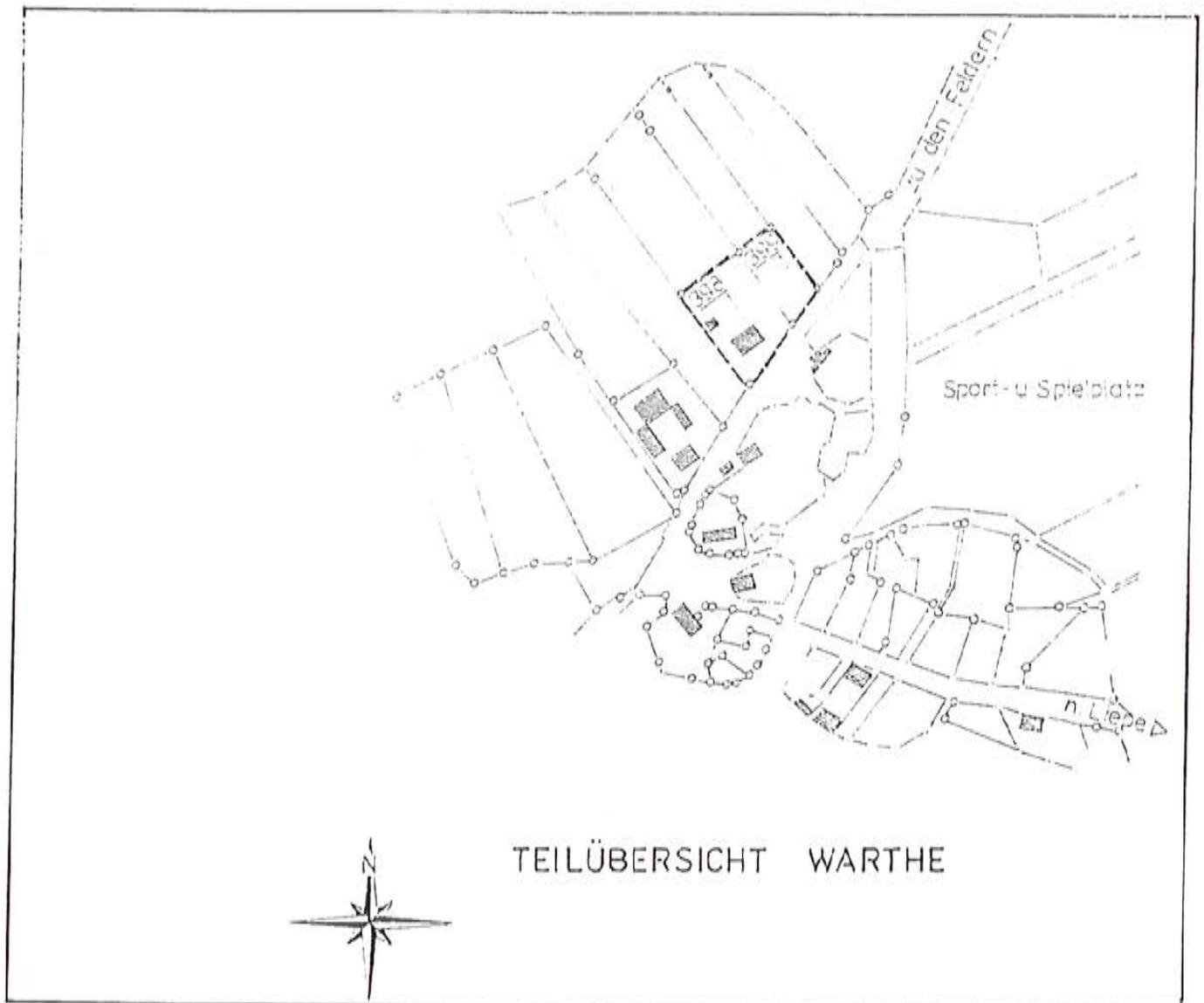
Frau I. Gessner Wellingsbüttler Weg 104  
 22391 Hamburg

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

GEMEINDE RANKWITZ

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
NR. 2  
"Gasthof Warthe"

BEGRÜNDUNG



TEILÜBERSICHT WARTHE

BAUPLANUNGSBÜRO

l. Strohpagel

Bansin

## I N H A L T

1. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - 1.1 Rechtsgrundlegendes Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 " Gasthof - Warthe "
  - 1.2 Aufstellungsbeschluß
  - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, - ziele
3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4 Verkehrsflächen
  - 3.5 Grünflächen
4. Natur- und Landschaftsschutz
5. Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - 5.1 Ver- und Entsorgung
  - 5.2 Soziale Maßnahmen
  - 5.3 Bodenfunde
  - 5.4 Altlasten
6. Verfahrensvermerke

1. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 " Gasthof - Warthe "

- a) Baugesetzbuch ( Bau GB ),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - Bau NVO ),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung - Plan zVO ),
- d) Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Rankwitz hat in seiner Sitzung am 29.11.94 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 " Gasthof - Warthe " beschlossen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteiles Warthe.

Der Geltungsbereich grenzt im Nord-Westen und Nord-Osten an Ackerflächen, im Süd-Osten an die befestigte Ortsausfahrt und im Süd-Westen an ein bebautes Grundstück an.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 398 und 399 der Flur 1 der Gemarkung Warthe, besitzt <sup>1</sup> eine <sup>1</sup> Fläche von 3257,30 m<sup>2</sup> und ist räumlich in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Flächennutzungsplan

Das Baugebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Entwurf des neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rankwitz als Sonderbaufläche dargestellt.

Diese ist zur Zeit noch nicht wirksam.

Da die Festsetzungen dieses Planes jedoch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, werden die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes als aus dem Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

2. Plananlaß, - ziele

Im Rahmen der strukturellen Veränderungen nach dem Einigungsvertrag, ist auch auf Usedom eine neue städtebauliche Entwicklung eingetreten.

Neben den Anpassungen an geänderte gesellschaftliche Strukturen, die sich u.a. in der Entwicklung von neuen Gewerbe- und Wohngebieten widerspiegeln, ist auch dem geänderten Freizeitverhalten Rechnung zu tragen.

Auf Usedom liegt die besondere Situation vor, daß im Rahmen der Neuordnung der wirtschaftlichen Verhältnisse insbesondere dem Bereich des Fremdenverkehrs eine herausragende Bedeutung zukommt, denn die einzigartige Inselandschaft umgeben von Haff, Ostsee und Peene mit landschaftlich reizvollen Attributen, sind ein Anziehungspunkt für Wassersportler und Urlauber. Um diesen geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, bedarf es umfangreicher Investitionen bezüglich der Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur. Hierzu gehören insbesondere auch landschaftstypische Ferienhäuser im ländlichen Raum.

Mit dem Aufstellungsbeschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 29.11.94 wurde durch die Vertretung der Gemeinde Rankwitz u.a. festgeschrieben, daß die Gaststätte erhalten und öffentlich betrieben werden soll.

Die Versorgung der Bewohner der Ferienhäuser werden gleichermaßen mit sichergestellt.

Das Plangebiet hat den Vorteil, daß eine verkehrliche Anbindung bereits vorhanden ist, und somit keine Flächen für neue Straßen in Anspruch genommen werden müssen.

3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden, der oben genannten Zielrichtung folgend, ausschließlich Sonstige Sondergebiete festgesetzt.

Nur so lassen sich die von allen anderen Baugebietsarten der Bau NVO abweichenden Nutzungsarten planrechtlich absichern.

Nur im SO<sub>1</sub> sind die Gaststätte mit 3 einliegenden Ferienwohnungen und die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellflächen zulässig. Hierbei wird das dauerhafte Wohnen ausgeschlossen.

Im SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> sind ausschließlich Ferienhäuser und die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellflächen zulässig. Wie im SO<sub>1</sub> wird das dauerhafte Wohnen ausgeschlossen, da es dem Ziel, eine Ferienanlage planungsrechtlich zu ermöglichen, entgegen stehen würde.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Überbauung wird für das gesamte Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 geregelt.

Nachweis der Grundflächenrichtzahl (GRZ)

Größe des Plangebietes der Gemarkung Warthe Flur 1;

$$\text{Flurstück 398/1 } F = \left( \frac{64.69 \text{ plus } 51.19}{2} \right) 38.06 = 2205.20 \text{ m}^2$$

$$\text{Flurstück 399/1 } F = \left( \frac{51.19 \text{ plus } 43.00}{2} \right) 22.34 = 1052.10 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtgröße} = 3257.30 \text{ m}^2$$

Überbaute Fläche vor der Planung

Gaststättenkomplex mit Saal, Heizhaus und sanitärtechnische Anlagen:

$$29.44 \times 16.14 \text{ plus } 11.50 \times 9.12 - 11.5 \times 2.0 = 557,04 \text{ m}^2$$

Nebengebäude:

$$7.5 \times 3.5 \text{ plus } 5.12 \times 4.50 \text{ plus } 12.0 \times 5.0 \text{ plus } 2.5 \times 4.0 = 119.29 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt überbaute Fläche vor der Planung} = 676.33 \text{ m}^2$$

mit in die Planung übernommene überbaute Flächen:

. alte Landgaststätte	11.50 x 10.0	= 115.00 m <sup>2</sup>
. ein Nebengebäude	5.12 x 4.5	= 23.04 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		138.04 m <sup>2</sup>

Neubewertung der Flächen nach der Planung

. alte Landgaststätte	11.50 x 10.00	= 115.00 m <sup>2</sup>
. Terrasse	10.00 x 4.00	= 40.00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	5.12 x 4.50	= 23.04 m <sup>2</sup>
. 1 Ferienhaus	15.49 x 10.00	= 154.90 m <sup>2</sup>
. 3 Ferienhäuser	10.49 x 10.00	= 314.70 m <sup>2</sup>
. 9 Stellflächen	5.00 x 2.50	= 112.50 m <sup>2</sup>
. 5 Stellflächen	( <u>10 plus 6</u> ) / 2 x 12.50	= 100.00 m <sup>2</sup>
. 2 Stellflächen	6.00 x 2.50	= 30.00 m <sup>2</sup>
. Überwegung	44.00 x 3.00	= 132.00 m <sup>2</sup>
. Gaststättenzuwegung	18.84 x 3.00	= 56.52 m <sup>2</sup>
		<hr/>
Gesamt überbaute Fläche nach der Planung		= 1078.66 m <sup>2</sup>

$$GRZ = \frac{1078.66}{3257.30} = 0.33$$

Die Geschossigkeit im SO<sub>1</sub> wird mit 2 Vollgeschossen, da Bestand, beibehalten. Im SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> sind nur eingeschossige Bauten vorgesehen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Baugrenzen werden zielorientiert so festgesetzt, daß zum einen die angestrebte Baukonstruktion und zum anderen eine geringe Versiegelung im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden verwirklicht werden können.

Die Bauweise, wie auch die überbauten Grundstücksflächen ergänzen sich dabei wechselseitig mit dem festgesetzten Maß der Nutzung.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt in einer möglichst sparsamen Flächenausdehnung.

### 3.5 Grünflächen

Im Geltungsbereich sind private Grünflächen festgesetzt. Sie haben die Zweckbestimmung " naturnahe Grünflächen ". Das macht schon deutlich, daß der vorhandene Vegetationsbestand erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden soll.

## 4. Natur- und Landschaftsschutz

Das Vorhaben stellt einen Eingriff i.S. des NatG Mecklenburg-Vorpommern dar.

Aus diesem Grunde sind im Rahmen der Planung sämtliche Zuwegungen in den Grünflächen und Stellflächen nur mit wassergebundener Decke vorgesehen. Dies hat eine Minimierung der Versiegelung als Hintergrund.

## 5. Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine biologische Abwasserbeseitigungsanlage auf dem Gelände der Ferienanlage. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost-Telekom.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Die Bereitstellung von Strom durch die Hanseatische Energieversorgung ist voll abgesichert.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Anklam.

### 5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erforderlich, da niemand durch die Planung in seinen persönlichen Umständen nachteilig betroffen ist.

5.3 Bodenfunde

Vor Realisierungsbeginn der Baumaßnahmen sind von der zuständigen Bodendenkmalsbehörde Baufreigabebescheinigungen einzuholen.

5.4 Altlasten

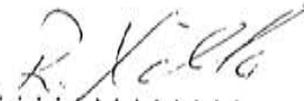
Altlasten im Geltungsbereich stellt eine ungenutzte Fäkaliengrube dar. Sie ist im Zuge der Bebauung zu eliminieren.

6. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.v.m. Art. 2, § 2 Abs. 3 WOBauErlG in der Zeit vom 20.11.95 bis 20.12.95 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rankwitz in einer Sitzung am 24.01.96 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 als Satzung ( § 10 Bau GB ) sowie Begründung beschlossen.

Rankwitz, den 4.03.1996

  
.....  
Bürgermeister

