



Planzeichnung – Teil A – M 1:1000

**Text – Teil B –**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M – VS. 468, 612), geändert durch Gesetz v. 21.07.1998 (GVBl. S. 647)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes und für die gründerischen Festsetzungen verbindlich

- 2. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen (§ 9 BauGB)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- SO woch** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (3) BauNVO) - Wochenendhäuser
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GR 75qm** zulässige Grundfläche gemäß § 10 (3) BauNVO darf die Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrasse maximal 75 qm nicht überschreiten
- GFZ 0,2** zulässige Geschossflächenzahl
- THp 3,50m** Traufhöhe bergseits über vorhandenem Geländemiveau Die Traufhöhe darf bergseitig maximal 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Veränderungen des vorhandenen Geländemiveau sind unzulässig.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- O** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Baugrenze**
- Hauptfrüstrichtung der Baukörper Die eingezeichnete Stellung ist für den Hauptbaukörper verbindlich.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen**
- F** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - Öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- Elektroversorgungsleitung**
- Flüssiggasanlage**
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- PC** Private Grünfläche
- Spielplatz, Zweckbestimmung Spielwiese mit Kinderspielplatz**
- Flächen für überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
- Überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Hauptbaukörper und der Straßenverkehrsfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet unzulässig.
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Flächen für Wald**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** Die begrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag - Artenliste 1 - zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
- Einzelbäume** (nicht genau flächenbezogen)

- 3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 I BauO M - V)**
- SD 35:45** Satteldach / Dachneigung Dachaufbauten und Dachanschnitte sind unzulässig. Dacheindeckung:
- Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- Fassadengestaltung: Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind natürliche Baumaterialien, weiß verputzte Außenwandflächen, rote Verblendsteine und Holzverschalungen zulässig.

- Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen**
- Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen** Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in Anlehnung an die Artenliste 1 anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 0,70 m je Grundstückseite Hecken in Anlehnung an die Artenliste 1 zu pflanzen, so daß ein 1,40 breiter Grünstreifen zwischen den einzelnen Wochenendhäusern entsteht. Grundstückseinfriedigungen (Maschendrahtzaune o.ä.) sind innerhalb der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als straßenseitige Einfriedigung sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Minimierungsmaßnahmen**
- Um die Bodenversiegelung möglichst zu minimieren, sind für Stellplätze und Zufahrtbereiche wasserdurchlässige Materialien mit hohem Fuganteil zu verwenden, z.B. breittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen. Die Begrünung der Gebäudefassaden wird empfohlen. Stellplätze unter Pergolen oder Carports sind in Anlehnung an die Artenliste 1 zu begrünen.

- 4. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB**
- Gemäß § 31 (1) BauGB können von der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m aufgrund der teilweise unterschiedlichen Höhenentwicklungen des Geländes Ausnahmen bis zu 0,30 m zugelassen werden.
  - Gemäß § 31 (1) BauGB können in begründeten Fällen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wochenendhäuser errichtet werden, sofern innerhalb der festgesetzten Bauflächen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, die erhalten und geschützt werden müssen.

- 5. Sonstige Darstellungen und Nebenbestimmungen zum Planinhalt**
- Sonstige Darstellungen:**
- Höhenlinien
  - mögliche Grundstücksteilungen
  - Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.
  - Fläche Bodendenkmal
- Nebenbestimmungen:**
- Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt (vgl. Plan - Teil A). Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der innerhalb der Fläche Bodendenkmal liegende Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wilhrad, 19069 Lübbitz.
  - Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

- 6. Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**
- Gehölzstreifen** Als Abpflanzung der Wochenendhausgrundstücke und für weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Pflanzungen vorgesehen. Folgende Arten sind zu verwenden:
- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Hainbuche     | (Carpinus betulus)                  |
| Esche         | (Fraxinus excelsior)                |
| Sandbirke     | (Betula pendula)                    |
| Vogelkirsche  | (Prunus avium)                      |
| Traubeneiche  | (Quercus petraea)                   |
| Stieleiche    | (Quercus robur)                     |
| Wildapfel     | (Malus sylvestris)                  |
| Wildbirne     | (Pyrus communis)                    |
| Eberesche     | (Sorbus aucuparia)                  |
| Hartrieel     | (Cornus sanguinea)                  |
| Hassel        | (Corylus avellana)                  |
| Weißdorn      | (Crataegus monogyna bzw. oxycantha) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum)                |
| Schlehe       | (Prunus spinosa)                    |
| Hundsrose     | (Rosa canina)                       |
| Faulbaum      | (Rhamnus frangula)                  |
- Pflanzqualität: 1. Strauch 2x verschl. auf 1,00 x 2,00 m. Die Bestände sollten im Turnus von 10 bis 20 Jahren auf den Stock gesetzt werden.
- Einzelbäume:** Entlang der Zuwegungen zu den Wochenendhäusern sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche) als Hochstämme anzupflanzen.

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Fassadengestaltung: Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind natürliche Baumaterialien, weiß verputzte Außenwandflächen, rote Verblendsteine und Holzverschalungen zulässig.

**Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen**

**Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen** Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in Anlehnung an die Artenliste 1 anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 0,70 m je Grundstückseite Hecken in Anlehnung an die Artenliste 1 zu pflanzen, so daß ein 1,40 breiter Grünstreifen zwischen den einzelnen Wochenendhäusern entsteht. Grundstückseinfriedigungen (Maschendrahtzaune o.ä.) sind innerhalb der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als straßenseitige Einfriedigung sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

**Minimierungsmaßnahmen**

Um die Bodenversiegelung möglichst zu minimieren, sind für Stellplätze und Zufahrtbereiche wasserdurchlässige Materialien mit hohem Fuganteil zu verwenden, z.B. breittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen. Die Begrünung der Gebäudefassaden wird empfohlen. Stellplätze unter Pergolen oder Carports sind in Anlehnung an die Artenliste 1 zu begrünen.

- 4. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB**
- Gemäß § 31 (1) BauGB können von der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m aufgrund der teilweise unterschiedlichen Höhenentwicklungen des Geländes Ausnahmen bis zu 0,30 m zugelassen werden.
  - Gemäß § 31 (1) BauGB können in begründeten Fällen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wochenendhäuser errichtet werden, sofern innerhalb der festgesetzten Bauflächen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, die erhalten und geschützt werden müssen.

- 5. Sonstige Darstellungen und Nebenbestimmungen zum Planinhalt**
- Sonstige Darstellungen:**
- Höhenlinien
  - mögliche Grundstücksteilungen
  - Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.
  - Fläche Bodendenkmal
- Nebenbestimmungen:**
- Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt (vgl. Plan - Teil A). Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der innerhalb der Fläche Bodendenkmal liegende Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wilhrad, 19069 Lübbitz.
  - Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

- 6. Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**
- Gehölzstreifen** Als Abpflanzung der Wochenendhausgrundstücke und für weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Pflanzungen vorgesehen. Folgende Arten sind zu verwenden:
- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Hainbuche     | (Carpinus betulus)                  |
| Esche         | (Fraxinus excelsior)                |
| Sandbirke     | (Betula pendula)                    |
| Vogelkirsche  | (Prunus avium)                      |
| Traubeneiche  | (Quercus petraea)                   |
| Stieleiche    | (Quercus robur)                     |
| Wildapfel     | (Malus sylvestris)                  |
| Wildbirne     | (Pyrus communis)                    |
| Eberesche     | (Sorbus aucuparia)                  |
| Hartrieel     | (Cornus sanguinea)                  |
| Hassel        | (Corylus avellana)                  |
| Weißdorn      | (Crataegus monogyna bzw. oxycantha) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum)                |
| Schlehe       | (Prunus spinosa)                    |
| Hundsrose     | (Rosa canina)                       |
| Faulbaum      | (Rhamnus frangula)                  |
- Pflanzqualität: 1. Strauch 2x verschl. auf 1,00 x 2,00 m. Die Bestände sollten im Turnus von 10 bis 20 Jahren auf den Stock gesetzt werden.
- Einzelbäume:** Entlang der Zuwegungen zu den Wochenendhäusern sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche) als Hochstämme anzupflanzen.

**Verfahrensvermerke**

Gemarkung Wustrow, Flur 1, Flurstück 251 / 6 Größe des Plangebietes: ca. 9,9 ha	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow vom 25.06.1998 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 13.7.98 öffentlich bekanntgemacht.	Der katastermäßige Bestand am 2.3.3.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4.800 vorliegt. Regressansprüche können nicht eingeleitet werden.
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	Neustrelitz, den 25.3.2000 gez. Ute Stritzke
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 25.9.1997 beteiligt worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.2.00 von der Gemeindevertretung Wustrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow vom gebilligt.
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.05.1999 durchgeführt worden.	Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 7.7.00 Az. VII 450/99 mit Nebenbestimmungen und Hinweisem erteilt. (S. 90 (1/18))
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)
Die Gemeindevertretung Wustrow hat am 18.05.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekannteten Beschluss der Gemeindevertretung Wustrow vom 21.9.02 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.02 bestätigt.
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.06.1999 bis zum 12.07.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.06.1999 bis zum 10.06.1999 öffentlich bekanntgemacht.	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer weilt, sind der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.7.06 durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.7.06 in Kraft getreten.
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	Wustrow, den 19.7.06 (Der Bürgermeister)
Die Gemeindevertretung Wustrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.1999 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Dieser Bebauungsplan wurde entworfen von: Dipl.-Ing. Ewald Ludwig Architekt - Bauingenieur - Stadtplaner Streitler Str. 48
Wustrow, den 17.10.00 (Der Bürgermeister)	17235 Neustrelitz

**Satzung der Gemeinde Wustrow  
Bebauungsplan Nr. 1 / 98 – M 1: 1.000  
„Wochenendhäuser am Plätlinsee“**