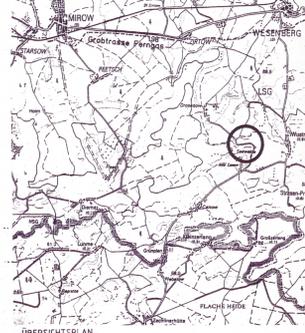
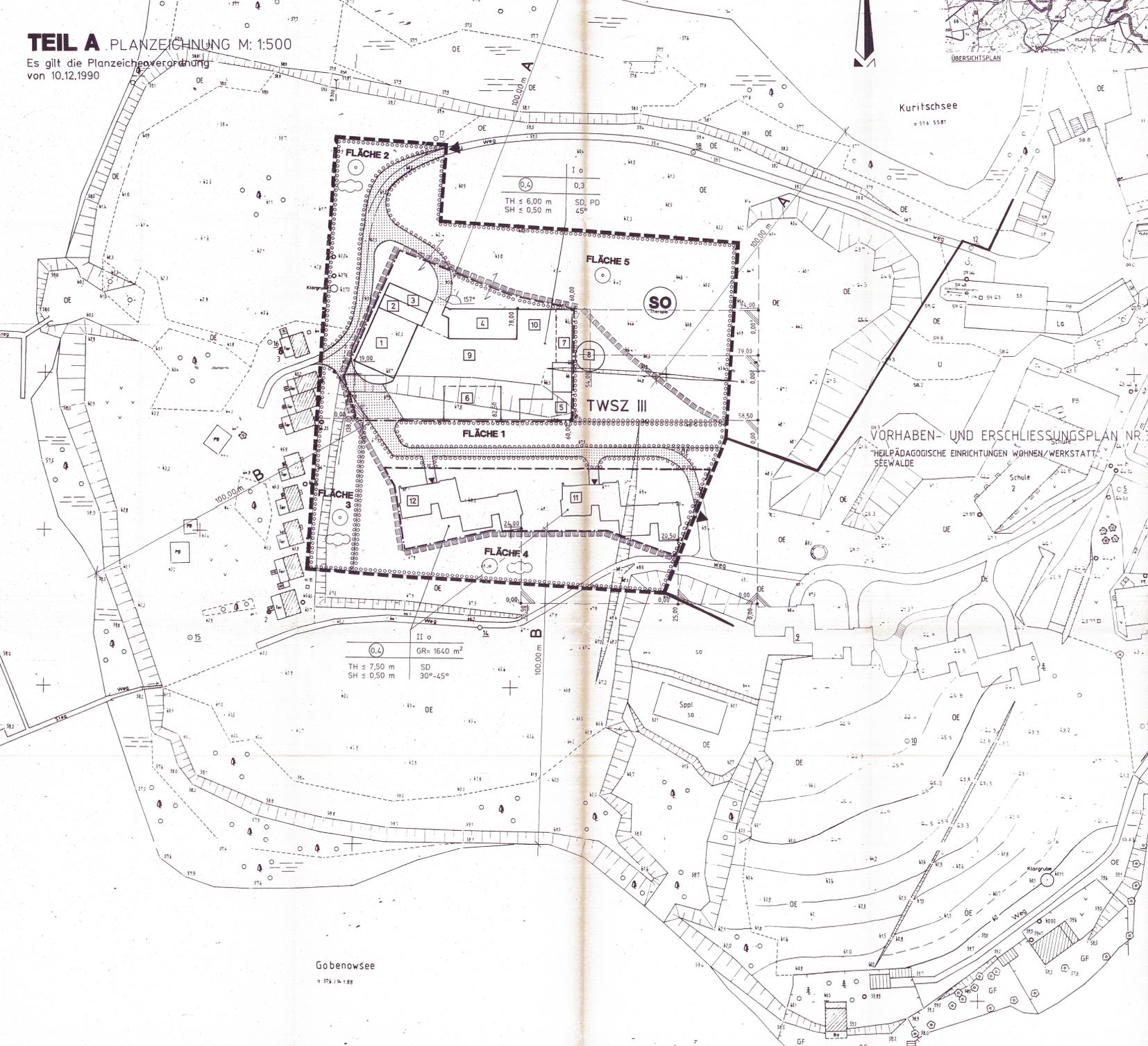


VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/98

"ERWEITERUNG DER SOZIALTHERAPEUTISCHEN EINRICHTUNG SEEWALDE e.V. MIT LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB UND GRUPPENWOHNHÄUSER 3 UND 4"

TEIL A PLANZEICHNUNG M: 1:500
Es gilt die Planzeichnungsverordnung von 10.12.1990



ZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - Sozialtherapie (S)
 - Landwirtschaft (L)
- Maß der baulichen Nutzung

Bereich	GR	GRZ	GFZ
Bereich Sozialtherapie	1640 m ²	-	0,3
Bereich Landwirtschaft	-	0,3	0,3
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel
 - Einfaß
 - Verkehrsmittel
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Gewässerschutzstreifen § 19 Abs. 1 UmwG M-V
 - Gewässerschutzstreifen Kuritschsee
 - Gewässerschutzstreifen Gobenowsee
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone II
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplans Nr. 3 "Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt" Seewalde
 - zusammengegriffene Flächen
 - Gebäudevermessung

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
 Baugesetzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) vom 20.01.1998
 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmäßigen (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
 Landesplanungsgesetz (LanPlG) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bes. Landesplanungsgesetz und Umweltschutzgesetz vom 27. April 1998 (GVBl. M-V S. 388-394)
 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVBl. M-V S. 503)
 Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Eingangsvertrag vom 31.08.1990

TEIL B TEXT

1. Textliche Festsetzungen

- 1) Bergraum
- 2) Fußleitlinie
- 3) Sozialteil
- 4) Milchviehstall
- 5) Mehrzweckstall (Schweine, Hühner, Schafe)
- 6) Unterstellhalle
- 7) Dunge
- 8) Juchebesteller
- 9) Wirtschaftsthal
- 10) Freilauf
- 11) Wohnhaus 3
- 12) Wohnhaus 4

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 der LBauO M-V

Baufeld/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Dachform	SD, PD	SD
Dachneigung	24°	30° - 45°
Dachdeckung	Hardeckung/Dachstange	Hardeckung/Dachstange
Dachaufbau/Giebel	nein	max. 2/3 der Traufhöhe
Fassade	zulässig sind Putz oder Klinker oder Holz bzw. Mischbauweise	
Ausschluss	Zur farblichen Aufwertung der Bausubstanz werden gleiche Farbtonen in Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen	
Zufahrten/Flächenbepflanzungen	Die Zufahrten und Flächenbepflanzungen im Geltungsbereich sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dieser Fläche oder auf der Grundstücksfläche versickern kann	
Solartechnik	Anlagen der Solartechnik sind zulässig	

b) gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Baufeld/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Traufhöhe/Sohlhöhe über Erschließungsstraße	max. TH 6,00 m/max. SH 0,50	max. TH 7,50 m/max. SH 0,50 m
Geschosshöhe als Höchstmaß	I	I
Grundflächenzahl/GRZ	GRZ 0,3	Gruppenwohnhaus 3: 0,200 m ² Gruppenwohnhaus 4: 0,200 m ²
Geschosflächenzahl/GFZ	0,4	0,4

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB und Abs. 4 BauGB

MASSNAHMEN DER GRÜNDORDNUNG

- FLÄCHE 1: Streifen zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung 145 m². Um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen, wird die Eingriffslinie mit einem Gehst- streifen laubentwerdende Sträucher mit zwischengelagerten Laubbäumen bepflanzt.
- FLÄCHE 2: nord-westlicher Bereich des Planungsbereiches 650 m². Um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen, wird die Eingriffslinie mit einem Gehst- streifen laubentwerdende Sträucher mit zwischengelagerten Laubbäumen bepflanzt.
- FLÄCHE 3: westlicher Bereich, angrenzend an die Wohnbebauung (Bürgerweg) 975 m². Um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen, wird die Eingriffslinie durch einen Gehst- streifen laubentwerdende Sträucher mit zwischengelagerten Laubbäumen bepflanzt.
- FLÄCHE 4: südlich der gepfl. Wohnbebauung 2500 m². Die betonmäßige Gestaltung der Aussparungen ist analog der Außen- flächengestaltung der bereits errichteten Wohnbebauung zu gestalten, da sich sowohl in der Auswahl der Gestaltung als auch der Pflanzarten in das Gelände einpasst.
- FLÄCHE 5: nördlich des Bereiches der Landwirtschaft 5475 m². Es ist eine Straußweise anzulegen, damit ist auch weiterhin die Möglichkeit gegeben, dort Schafe zu halten.

ANPFLANZGEBOT

- Bei der Auswahl der Pflanzarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubbäume zu verwenden
- Betula pendula
 - Cornus avellana
 - Elaeagnus argentea
 - Galix cuneata
 - Juniperus communis
 - Prunus domestica
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Sorbus aucuparia
 - Larix decidua
 - Crataegus laevigata
 - Rubus fruticosus
 - Illex aquifolium
 - Hippocastanum (Hamamelis)
 - Symphoricarpos
 - Fagus sylvatica

PLANZGÜTE

Sträucher bzw. Heister für freie Landschaft 2x verpflanzt, 60-100 cm
 Säule Heister 2x verpflanzt
 Die Weidenrösche II und III sind mit selbststimmenden Weiden (Panicum scoparium) zu bepflanzen. Je Frontseite sind 4 Pflanzen zu verwenden.
 Pflanzabstände/Pflanzverteilung
 Auf 2500 m² sind folgende zu pflanzen
 an Stück/15 m

VERFAHRENSVERMERKE

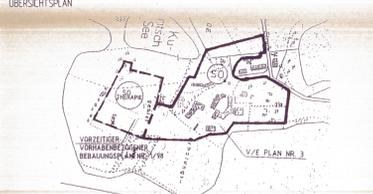
- Aufgestellt aufgrund des Ablehnungsergebnisses der Gemeindevertretung vom 1.9.98. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsposten § 7, 8, 9, 10 des 24.9.98 erfolgt. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 27. April 1998 zuletzt geändert durch Artikel 2 des BGBl. I vom 27. April 1998 durch Planungsantrag vom 2.2.98 bereitet worden. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.5.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.5.98 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, begründet aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 26.6.98 bis zum 26.7.98 während der Geschäftszeiten Montag bis Freitag im Gemeindesaal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an jedem in der öffentlichen Bekanntmachung oder durch Aushang in der Zeit vom 2.6.98 bis 26.6.98 ersichtlich bekannt gemacht worden. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.12.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagereichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsveränderte Flurkarte in Maßstab 1:10000 vorliegt. Regenbrunnen können nicht angelegt werden. Neußwitz, den 15.12.97, geo. Unterschrift Amtlicher Vermessungsstelle
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.10.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.10.98 geteilt. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.6.99, A2, XII, 230 - 542, 142 mit Nebenbestimmungen und Weisungen erteilt. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.6.99 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurden mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.6.99, A2, XII, 230 - 542, 142 erteilt. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Die vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.10.98 als Satzung beschlossen. Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung mittels amtliches Verkündungsblatt bzw. Aushang in der Zeit vom 26.10.98 bis zum 26.11.98, ersichtlich 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 (§ 26 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlassung von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.10.98 kraft getreten. Wustrow, den 26.10.98, Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde Wustrow über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 "ERWEITERUNG DER SOZIALTHERAPEUTISCHEN EINRICHTUNG SEEWALDE e.V. MIT LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB UND GRUPPENWOHNHÄUSER 3 UND 4"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. Juni 1994 (GVBl. M-V S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Bes. Landesplanungsgesetz vom 27. April 1998, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.10.98 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 "Erweiterung der sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde e.V. mit Landwirtschaftsbetrieb" Seewalde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:500) und dem Text (Teil B), erlassen.
 Wustrow, den 14.10.98, Bürgermeister



VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.1/98 MIT GRÜNDORDNUNGSPLANUNG

"ERWEITERUNG DER SOZIALTHERAPEUTISCHEN EINRICHTUNG SEEWALDE e.V. MIT LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB UND GRUPPENWOHNHÄUSER 3 UND 4"

GERMANN DROSEDOV
 FLUR:
 Flurstück: 42/9

GEMEINDE WUSTROW
 LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ
 Maßstab: 1: 500 Datum: Oktober 1999