Vorhaben- und Erschließungsplan

Schloß Torgelow
privates Internatsgymnasium

Legende

- **Bauten und Nutzungen im Planungsbereich**
  - 1 Schloß - und Internatsgebäude (Bestand)
  - 2 Wirtschaftsgebäude (Bestand und Anbauten)
  - 3 Schul - und Internatsgebäude
  - 4 Sporthalle
  - 5 Bauhof (Bestand in Umnutzung)
  - 6 Bootshaus
- **Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 1, § 9 Nrs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - SO — Sonstige Sondergebiete hier: Internatsschule m. Wohnungen (§ 11 Nrs. 2 BauNVO)
- **Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 1, § 9 Nrs. 1 Nr. 1 BauZVO, § 16 BauNVO)
  - GF — Geschoßfläche GF mit Flächenangabe
  - GR — Grundfläche GR mit Flächenangabe
  - I–II — Zahl der Vollgeschosse
  - 5 m — Höhe der baulichen Anlagen
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Nrs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - o — offene Bauweise (hier: im gesamten Planungsgebiet)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 2, § 9 Nrs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Sportanlage

- **Verkehrsflächen** (§ 9 Nrs. 1 Nr. 11 und Nrs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 4 und Nrs. 4, § 9 Nrs. 1 Nr. 12, 14 und Nrs. 6 BauGB)
  - Elektrizität
  - Innere Versorgung (hier: Wasser, Fernwärme, Elektro, Telefon)
  - Wasser
  - Abwasser
  - Abfall
  - Gas (hier: Flüssiggastank)
- **Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 4 und Nrs. 4, § 9 Nrs. 1 Nr. 13 und Nrs. 6 BauGB)
  - unterirdisch
- **Grünflächen** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 5 und Nrs. 4, § 9 Nrs. 1 Nr. 15 und Nrs. 6 BauGB)
  - Parkanlage
  - Wald
- **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 7 und Nrs. 4, § 9 Nrs. 1 Nr. 16 und Nrs. 6 BauGB)
  - Wasserfläche

- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Nrs. 8 Nr. 10 und Nrs. 4, § 9 Nrs. 1 Nr. 20 , 25 und Nrs. 6 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Nrs. 1 Nr. 25 BauNatSchAe. b und Nrs. 6 BauGB)
  - L — Landschaftsschutzgebiet Das Landschaftsschutzgebiet überlagert das gesamte Plangebiet
  - ND — Naturdenkmal hier: Bodendenkmal
- **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Nrs. 4, § 9 Nrs. 6, § 172 Nrs. 1 BauGB)
  - D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Vorschlagsliste (§ 5 Nrs. 4, § 9 Nrs. 6 BauGB)
- **Sonstige Planzeichen**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Nrs. 1 Nr. 21 und Nrs. 6 BauGB)
  - abzubrechende Bauteile

Satzung der Gemeinde Torgelow über Veränderungssperre für das Gebiet Torgelow über Waren, Schloß Torgelow, privates Internatsgymnasium, Hof 4

Aufgrund des § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I. Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreter vom ____.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Torgelow über Waren, Schloß Torgelow, privates Internatsgymnasium, Hof 4, bestehend aus Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung bestehend aus

1 Vorhaben- und Erschließungsplan
1 Gestaltungsplan

in der Fassung vom 01.03.1993

Teil B : Text

§ 1

(1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.

(2) Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 1, Torgelow, 39 / 1, 39 / 3, 38 / 1, 38 / 3 und 39 / 9 (Teilstück).

§ 2

Für die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften :

1) Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt :

für den gesamten Bereich
SO - sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Nrs. 2 BauNVO
hier: privates Internatsgymnasium Schloß Torgelow

Im Plangebiet sind ein privates Gymnasium für bis zu 200 Schüler errichtet, zudem werden bis zu 185 Internatsplätze und bis zu 5 Dienstwohnungen geschaffen.

2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Vorhaben und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausgebauten Dachgeschosse, Grund - und Geschoßflächen, die Dachformen mit Firstrichtung und Dachzahl und die Fassadengestaltung festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 19 Nrs. 4 BauNVO wie Vordächer, überdachte Pausengänge, Pausenhöfe werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet und sind außerhalb der Baulinien zulässig.

Folgende Geschoßflächen und Grundflächen werden festgesetzt:

1) Schloß - und Internatsgebäude
Grundfläche 730 qm Geschoßfläche 1950 qm
57 Schülerschlafplätze
4 Personalwohneinheiten
Aufenthalts- und Veranstaltungsräume (KG)
Räume für Schülergemeinschaften (UG)

2) Wirtschaftsgebäude
Grundfläche 530 Geschoßfläche 1000 qm
20 Schülerschlafplätze
2 Personalwohneinheiten
Küche, Mensa und Cafeteria

8a) Bootshaus
Grundfläche 110 qm

3a) Schul - und Internatsgebäude
Grundfläche 540 qm Geschoßfläche 1600 qm
48 (+ 8) Schülerschlafplätze
3 (+ 1) Personal- und Gästewohneinheiten

3b) Schul - und Internatsgebäude
Grundfläche 710 qm Geschoßfläche 2150 qm
54 Schülerschlafplätze
5 Personalwohneinheiten
Schul-, Sozial- und Versammlungsräume sowie sanitäre Anlagen

3c) Schul - und Internatsgebäude
Grundfläche 340 qm Geschoßfläche 640 qm
Fachraste

3d) Schul - und Internatsgebäude
Grundfläche 530 qm
Schulräume, Sozial- und Lagerräume sowie sanitäre Anlagen
Pausen- und Hausaufgabenzone

4) Sporthalle
Grundfläche 800 qm Geschoßfläche 1010 qm

5) Bauhof
Grundfläche 110 qm

Die Schülerschlafplätze beinhalten die dazugehörigen Waschräume und sanitäre Anlagen.
Alle Angaben beschreiben die maximal möglichen Nutzungseinheiten.

3) Die Sportflächen sind durch Eintragungen im Vorhaben - und Erschließungsplan(Gestaltungsplan) festgesetzt.

4) Die Verkehrsflächen sind Aufgabengebiete , Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie Ein- und Ausfahrten und der Rückstoß zweiter Flächen an die Verkehrsflächen sind im Vorhaben - und Erschließungsplan festgesetzt. Die verkehrstechnische Haupterschließung des Plangebietes erfolgt durch die Lindenallee, die im Westen des Plangebietes in die Dorfstraße mündet. Der Fußverkehrsteil für das Ulrtschaftsgebäude im Südosten des Plangebietes erfolgt durch die Straße " Hof " . Die in westsüdliche Richtung verlaufende Lindenallee ist für den Fond - und landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Der Reiteger des Flurstückes 20 erhält auf dieser ein Fahrrecht in der Länge seines Grundstücks.

Der an der Ostseite des Schlosses gelegene Gehweg von Torgelow in Richtung Groß Grevitz, die in westsüdliche Richtung verlaufende Lindenallee und die Uferpromenade, die von der Lindenallee zum Badeanlandsteg führen sind für Fußgänger und Radfahrer öffentlich zugänglich.

Die im Plangebiet befindlichen Uferpromenade sind vom Vorhabenträger zu realisieren. Sie sind wassergebundenen bzw. mit Pflastersteinen (ggf. mit Rasenfugen) zu gestalten. Die wassergebundenen Fahr- und Gehwege sind mit Rollsplittdecke so zu versehen, so daß das Oberflächenwasser in die Pflanzflächen abgeleitet wird und somit der Grundwasserneubildungsrate zur Verfügung steht.

5) Die Erschließung des Standortes einschließlich der erforderlichen Trassenführungen und technischen Stationen sind im Vorhaben - und Erschließungsplan festgesetzt.

Für die Erstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Gemeindevertretung und dem Vorhabenträger ein Vorhaben - und Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf der Grundlage dieses Vertrages überläßt die Gemeindevertretung dem Vorhabenträger gemäß § 123 Nrs. 3 BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieser Vertragen.

6) Die im Norden und Nordwesten vorhandenen Grünzüge und markanten Einzelgehölze sind zu erhalten und in die Freiflächengestaltung und Ortsplanung mit einzubeziehen.
Der im Uferstein und Süden des Planungsgebietes befindliche Baum- und Grünbestand ist, soweit er nicht von Bauwerken überdeckt sind, oder in deren unmittelbarer Nähe gelegen ist, ebenfalls zu erhalten. Insbesondere sind die beiden, an der Südgrenze des Flurstücks 38/3 gelegenen, Pyramideneichen zu erhalten.
Der Vorhabenträger hat für das gesamte Plangebiet bis zur Verwirklichung der Grüngestaltung ein Pflege - und Gestaltungskonzept zu entwickeln, das der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bedarf. Dürre ist vorzusehen, daß nicht bodenständige Baum - und Strauchgruppen langfristig durch landschaftsgerechte Baum und Strauchpflanzungen ersetzt, sowie die an der Nordgrenze des Plangebietes gelegene Lindenallee ergänzt, und in Richtung Osten fortgeführt wird.
Im Pflege - und Gestaltungskonzept ist vorzusehen, daß für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bis spätestens 30.06.1995 durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleich zu schaffen ist, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der landschaftspflege erforderlich ist (§ 8 Nrs. 2 Satz 1 BNatSchG).
Nutzpflanzungen sind gliedernden Grünzügen sind hierbei entsprechend der im Gestaltungsplan festgelegten Ausaualitätsflächen vorzusehen.
Das im Uferstein des Schlosses gelegene Uferweggerüst "alter Graben" ist zu erhalten.

Für alle Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gelten die nachstehend aufgeführten DIN Normen.

DIN 18 915 Bodenarbeiten

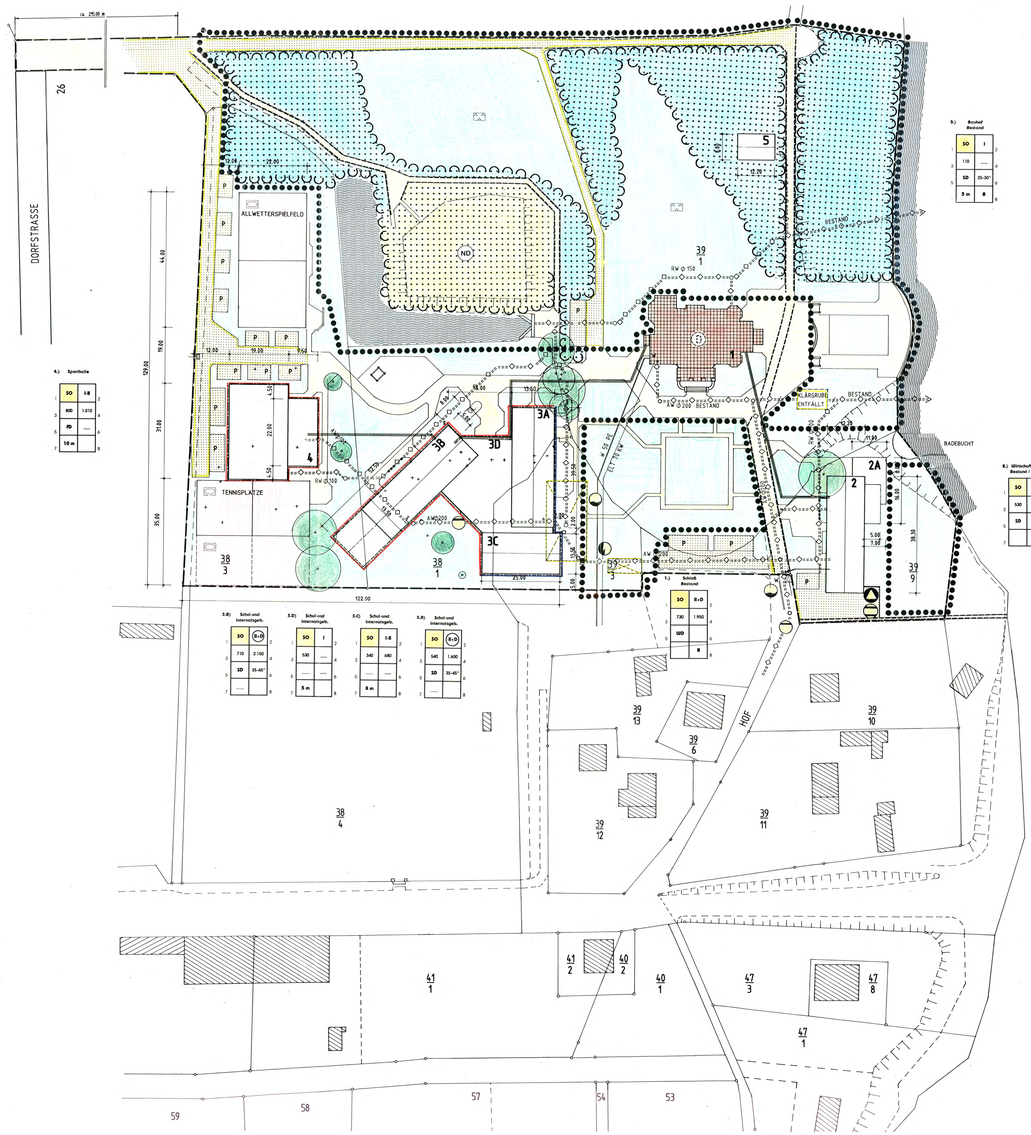
DIN 18 918 Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen

DIN 18 919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Füllschemas

8.) Gebäude ...
- Art der Baulichen Nutzung
- Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschoßfläche
- Satteldach mit Firstrichtung
- Dachneigung
- max. Gebäudehöhe über Verkehrsfläche
- Bestand



Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke zum Vorhaben- und Erschließungsplan Torgelow, Schloß- und Internatsgymnasium

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 6 Nrs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Nrs. 3 Nrs. 2 Nrs. 2 BauGB beteiligt worden.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 00.00.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat vom ____ bis zum 00.00.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, daß unbekannte Verfahrensschritt vorgebracht werden können, am 00.00.1993 in der Torgelower amtlichen bekanntgemacht worden.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie das Ergebnis der Prüfung durch die Gemeindevertretung am 00.00.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

5. Der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 00.00.1993 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 00.00.1993 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

8. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

9. Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 00.00.1993 in Periodikal amtlichen Bekanntmachungen
in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 2 und 3 BauGB und § 215 Nrs. 3 Nrs. 5 Nrs. 5 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 , 44a Nrs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 00.00.1993 in Kraft getreten.
Torgelow, den ____ Der Bürgermeister

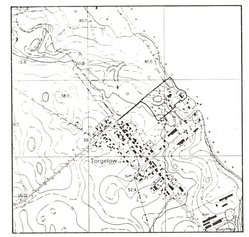
Liste der Träger öffentlicher Belange für Bauleitplanverfahren im Landkreis Waren

Stand: November 1990

- Landratsamt Waren, Bauamt/Referatsg Planung, Platzstraße 12/11, O - 2080 Waren
- Umweltamt, Landschaftspflege (Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft)
- Ordnungsamt, Verkehrsüberwachung, Straßenverkehrsordnung
- Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus
- untere Bauaufsichtsbehörde
- Gesundheitsamt, Abt. Hygiene und gesundheitlicher Umweltschutz
- Amt für Brand-, Zivil und Katastrophenschutz
- Sozialamt, Jugendamt, Schulamt, Kulturamt
- Denkmalpflege
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Triebseestraße 15, O - 2080 Neubrandenburg
- Amt für Landwirtschaft, Straße des Friedens 5, O - 2080 Neustrelitz
- Ostmecklenburgische Gasversorgung Neubrandenburg GmbH, Stresemannstraße 3, O - 2080 Neubrandenburg
- Forstbetriebsamt Ost, Dezernat Liegenschaften, Am der Feldmühle 13, O - 2080 Neustrelitz
- Landesamt für Bodenordnungsämter, Langestraße 23, O - 2080 Waren
- Neubrandenburg Glasser RG, Bezirksbehörden Waren, Ernst - Moran - Straße, O - 2080 Waren
- KBKG RG, Betriebsverwaltung Waren, Tiefenseer Straße 58 E, O - 2080 Waren
- Gemeinde
- Deutsche Bundespost, Direktion Telekom Rostock, Außenstelle Neubrandenburg, Postfach, Stresemannstraße (Hausnr.), O - 2080 Neubrandenburg

(Ort/Datum)

(Unterschrift)



projekt:	schloß torgelow privates internatsgymnasium
bauherr:	helge lehmann hauptstraße 12 w- 6919 bammental
planbezeichnung:	vorhaben- und erschließungsplan Amt für Raumordnung und Landespflege Mecklenburgische Seenplatte, Platzstraße 11, O-2080 Waren • ☎ 74 60 Abzeichnungsexemplar - ausgefertigt am 02.03.95 - abgenommen am 28.09.93
ar bauherr:	bearbeitet: g. schmädeke gezeichnet: d. häußler geändert: 25.08.1993 geprüft: m. ostholthoff
	planungsbüro für gartengestaltung und landschaftsplanung ostholthoff pläne,planskizzen und angebotsausfertigen sind unser eigentum und urheberrechtlich geschützt (§ 2 UrhG). die weitergabe oder die eigenveränderung der unterlagen ist ohne unsere ausdrückliche genehmigung nicht statthaft.
	maßstab : 1:500 blatt nr.: 01 planmaß: 1,67 x 0,89 m