

## TEIL"B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Ferienhausgebiet Canow" in der Gemeinde Wustrau umfaßt die Flurstücke 66 und 67/1, Flur 1 der Gemarkung Canow. Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Landstraße LIO (Rheinsberg - Canow - Wesenberg) im Nordwesten, von einer Wohnbaufläche im Südwesten, von einem Weg, der in die Canower Heide führt, im Süden und von einer Waldfläche im Osten und

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung

§ 3 Art der baulichen Nutzung .1 Sondergebiet Erholung (Ferienhausgebiet) - So Fer (§10(4)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung s ist die Errichtung von maximal 35 Ferienhäusern als Nurdachhäuser (Finnhütten) mit einer Grundfläche von maximal 70m² je Ferienhaus vorgesehen. (sh. Anlage)

Entsprechend §22(2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgelegt.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf deren Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche variabel.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

§ 7 Verkehrs- und Wegeflächen Insgesamt sind mindestens 80 groß- oder mittelkronige Bäume entsprechend Artenliste 1 entlang der Wege zu pflanzen. Alle Verkehrs- und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Alle erforderlichen Stellplätze befinden sich auf einer gemeinsamen Stellplatzanlage außerhalb der Trinkwasserschutzzone Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Schotter, Rasengittersteine o. ä.) Das Parken von Fahrzeugen innerhalb der Trinkwasserschutzzone

§ 9 Immissionsschutz

Entlang der LIO ist ein 5m breiter Immissionsschutzstreifen vorgesehen. Außerhalb des Traufbereiches der Straßenbäume erfolgt die Aufschüttung eines maximal 1,5m hohen Erdwalles. Hierfür wird der auf dem Grundstück anfallende Aushub verwendet. Der Erdwall wird mit Mutterboden abgedeckt und mit Gehölzen lt. Pflanzenliste 3 bepflanzt. Die Grundstückseigentümer haben den Immissionsschutzstreifen einschließlich des Bewuchses dauerhaft

Zur Sicherung des Trinkwasserschutzes ist die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen zu Heizungszwecken (z. B. Öl) verboten. (sh. auch Hinweis Trinkwasserschutz)

Der vorhandene Pappelhain ist zu erhalten bzw. entsprechend Grünordnungsplan mit Gehölzen der Artenliste 4 zu unterpflanzen. Er ist während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Alle weiteren vorhandenen Gehölze sind ebenfalls zu erhalten und vor Beschädigung während der Baumaßmahmen zu schützen, es - sie befinden sich direkt auf der vorgesehenen Baufläche, bzw. sind weniger als 1,5m davon entfernt, - sie befinden sich auf einer notwendigen Zuwegung zum Grundstück bzw. zum Gebäude oder - sie befinden sich auf der Fläche des Immissionsschutzstreifens und haben einen Durchmesser von weniger als 10 cm.

§ 11 Pflanzgebote

(Stempel, Unterschaft)

Sollte gem. §10 die Entfernung einzelner Bäume notwendig werden, sind diese innerhalb des Planungsgebietes umzusetzen, sofern ihre Größe und Beschaffenheit dies zuläßt. Als Ausgleich für dennoch zu fällende Bäume sind zusätzlich zu den weiteren Festlegungen dieser Satzung 3 Ersatzpflanzungen vorzusehen. (12-14cm Stammumfang, 3x verpflanzt, Arten entsprechend Je Ferienhausgrundstück sind als Ausgleich für die Versiegelung

mindestens 2 mittel- bis großkronige Laubbäume entspr. Artenliste 2 zu pflanzen.

§ 12 Regenentwässerung Alles anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücks-, Wege- oder Grünflächen selbst zu versickern.

ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. §86 LBauO M-V

§ 13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Die geplanten Ferienhäuser werden als Nurdachhäuser (Finnhütten) ausgeführt. Die in der Anlage beiliegende Gebäudedarstellung der geplanten Ferienhäuser dient bezüglich der Größe und Gestaltung der Baukörper als Richtlinie. Im Rahmen der Genehmigungsbzw. der Bauausführungsplanung sind geringfügige Veränderungen

Dachneigung: 55°-65°; Dachziegel oder -steine; Farbe: rot bis

Material: natürliche Materialien wie Glatt- oder Kratzputze,

Farbgebung: für Putze: aufgehellte Putzfarben der Farbreihen beige, umbra, ocker, schilf, rost Ziegel, Klinker: rot bis rotbraun, erdige Gelbtöne gebeizt oder lasiert in der natürliche Färbung von Laub- und Nadel-

Sofern im Inneren des Planungsgebietes Einfriedungen erfolgen, sollen hierfür ausschließlich Hecken verwendet werden. Die zu verwendenden Arten sind der Planzenliste 3 zu entnehmen. Die Umzäunung des Planungsgebietes nach außen hin darf eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Auch hier ist eine 2m breite Hinterpflanzung mit Hecken und Gehölzen (1t. Pflanzenliste 3)

Prunus padus

Prunus avium

Fagus sylvatica

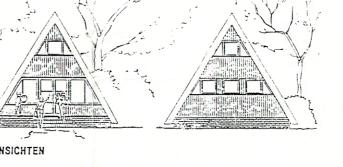
Morus alba

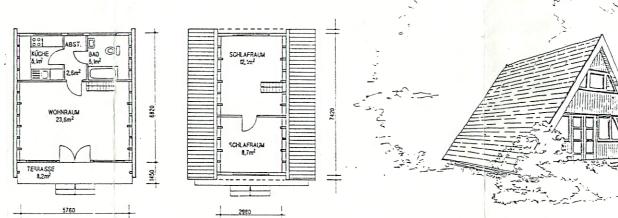
Artenliste 1 Tilia platyphyllos Quercus robur Sorbus intermedia Artenliste 2 Juglans regia Acer campestre Betula pendula Crataegus monogyn

Rhamnus frangula Artenliste 4 Quercus robur

Acer platanoides

ANLAGE GEBÄUDEDARSTELLUNG FERIENHAUS





Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone II. Auf den betreffenden Flächen ist entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Bestimmung der Umgang mit wassergefährdenen Stoffen verboten. Das betrifft zum Beispiel den Umgang mit Ölen, Benzin, Farbund Anstrichstoffen, Lösungsmitteln, Desinfektionsmitteln, Holzschutzmitteln und Fäkalien. Nähere Auskunft erteilt das Wasserwerk Neustrelitz.

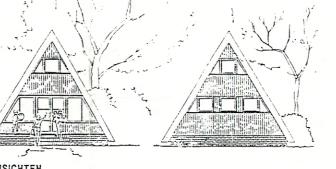
Die Entsorgung der abzureißenden baulichen Anlagen, sowie die Erschließung und Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Abfallgesetzes (AbfG) vom 27. August 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWB1G) vom 22. April 1993, zu organisieren und durchzuführen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück selbst zu

verbringen. Er dient der Aufschüttung des Lärmschutzwalles.

ANLAGE ARTENLISTEN

Artenliste 3 Rosa canina Salix caprea Corylus avellana Cornus mas Prunus spinosa Cytisus scoparius Berberis vulgaris Euonymus europaeus Cornus sanguinea

Rubus fruticosus Pinus sylvestrius Fagus sylvatica Tilia platyphyllos



GRUNDRISS SPITZBODEN-

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahn-PlanungsG vom 23.11.1994 i. V.m. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. Labdesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ...2.2.94.. in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und ortsüblich bekannt

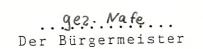
Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246 a Abs.1 Nr.1 BauGB erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat am . 26.1.95. den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, den. 23: 9.95.



Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 23.2-;/19/10.95;/122.96 bis zum 24.3;3:11.95; 26.2.96 während folgender Zeiten Mo.Mi.Do. 9-12 v. 13-16; Di 9-12 v. 13-17; Fr 9-12 Vhr. gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 8.2;9.10.95; 2.2.96 bis zum 22.2; 17.10.95; 9.2.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.





Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.6.95... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt

Wustrow, den. 27.8.95.

Wustrow, den. 2.2.8.95.

Der Bürgermeister an Flurstücken v. Flurstücks bezeichnungen Der katastermäßige Bestand am .26.07.1995. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die restverbindliche Flurkarte im Maßstab M ..1:3000. vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet

Ntz., den 31.7.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Katasteramt Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festlegungen und der Begründung wurde am . 22.6.95... von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Wustrow, den. 22.8.95.

Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...6.5.96... Az: VIII 3314.512.115 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 55000

Wustrow, den. 23.7.96.



Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... 16.7.96.. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...4.12.96. Az: VIII.331 az... bestätigt.

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festlegungen und der Begründung

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhabenund Erschließungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der Zeit vom .?..?... bis zum .24.12.96. durch Aushang 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 Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am







FERIENHAUSGEBIET CANOW ORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

RALF LUDEWIG, LANDSCHAFTSARCHITEKT

LINDENALLEE 6, 16547 BIRKENWERDER, TEL.: 03303/502916

Fassung vom 08.06.1995 mit Einarbeitung der Maßgaben und der Auflage vom 06.05.1996 des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern RHABENTRÄGER: DR. JORES PROJEKTENTWICKLUNG GMBH M WACHOLDERBUSCH 1, 16547 BIRKENWERDER PLANVERFASSER: ANKE LUDEWIG, ARCHITEKTIN

PLANUNGSBÜRO