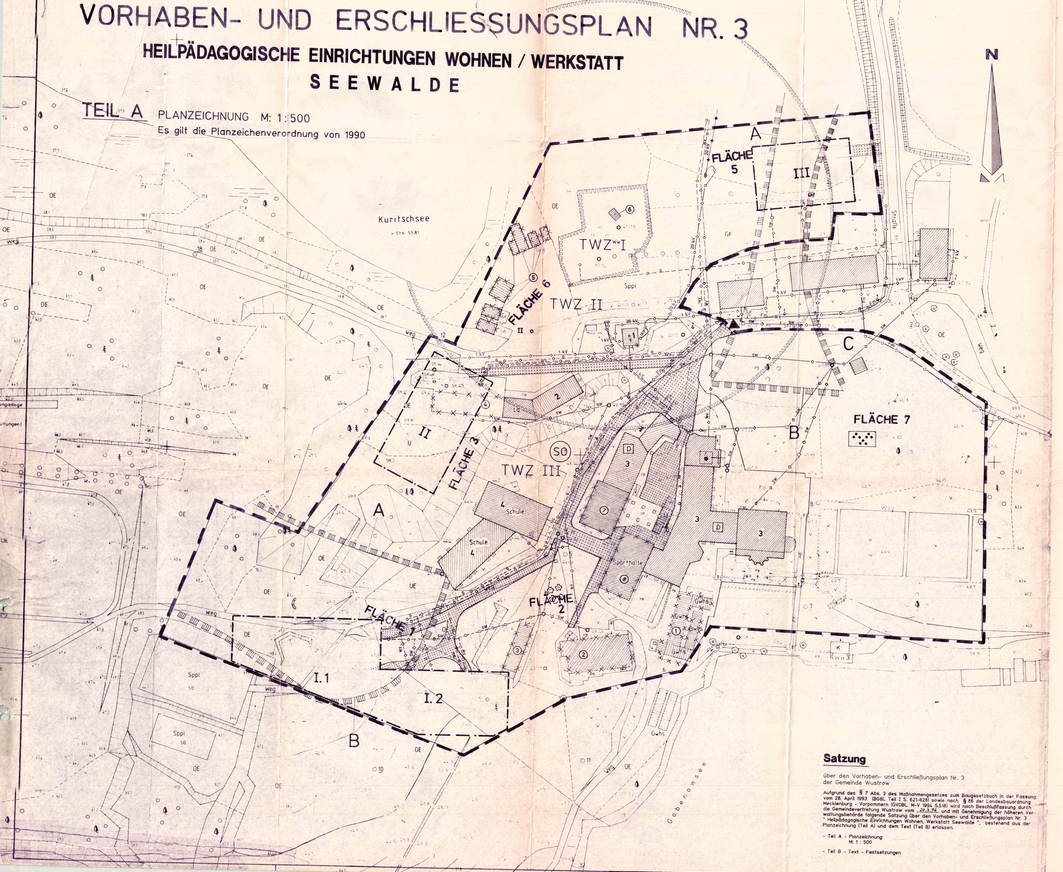
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

HEILPÄDAGOGISCHE EINRICHTUNGEN WOHNEN / WERKSTATT

SEEWALDE

TEIL A PLANZEICHNUNG M: 1:500

Es gilt die Planzeichenverordnung von 1990



Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wustrow.

Aufgrund des § 7 Abs. 3 des Hauptsatzungsgesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. Teil I S. 622-628) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) in der geänderten Fassung durch die Gemeindevertretung Wustrow am ...25.3.96... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen, Werkstatt Seewalde ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

- Teil A - Planzeichnung M 1 : 500
- Teil B - Text - Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sondergebiet Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Geschosse

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

VERSORGUNGSANLAGEN

- unterirdisch vorh. (Nachricht. Übernahme)
- unterirdisch gepl.
- Leitungsführung: 1 Fernmeldekabel, 1 kV-Starkstromkabel, SW-Schmutzw., WV-Wasser-, G-Gas
- oberirdisch vorh. (Nachricht. Übernahme)

Zweckbestimmung: 1 kV-Starkstromkabel

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlich festgesetzungen

Zweckbestimmung: TWZ Trinkwasserschutzzone

- TWZ I: gekennzeichneter Bereich durch Zaun
- TWZ II: 400 m Bereich
- TWZ III: 500 m Bereich gesamter Gefährdungsbereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Gewässerschutzstreifen §7 Abs. 1
- Lande - Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1993 (GVOBl. M-V S.3) geändert durch Gesetz vom 21. Mai 1992 (GVOBl. M-V S. 286)
- A Gewässerschutzstreifen Kurtschsee
- B Gewässerschutzstreifen Gobenmüssee
- C Gewässerschutzstreifen Pagotzsee

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

2. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

GEBÄUDE BESTAND

1 Trafo
2 Werkstätten/Garagen
3 Gutsanlage
4 Schule
6 Pumpenhaus

GEBÄUDE ABBRUCH

1 Gewächshausanlage
2 Internat
3 Lager-/Schuppen
4 Garagen
5 Einzelgaragen
6 Pumpenhaus
7 Heizhaus
8 ehemalige Schieuns-/Sporthalle

GEBÄUDE NEUBAU

I.1 Wohnhaus
I.2 Wohnhaus
II Werkstatt
III Gärtnerei

TEIL B TEXT

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBauO M – V

1. GEPLANTE NEUBAUTEN

- Geschossigkeit: II als Höchstmaß
- Traufhöhe: TH 7,50 m über Gehweg
- Dachform: Satteldach, 30° Dachneigung
- Dacheindeckung: Hartdeckung (rot)
- Fassaden: Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk, Fachwerk mit Holzverschalung oder einer Zusammensetzung dieser Materialien auszuführen. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind verboten

2. VORHANDENE BEBAUUNG

- Geschossigkeit: II als Höchstmaß
- Dachform: Satteldachdach
- Fassade: Putz (heller naturfarbton)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB i. Verbindung mit § 1 BauGB

1. VORHANDENE ALTBAUSUBSTANZ (GUTSHOFBEREICH)

Unterliegt den denkmalpflegerischen Festsetzungen und sind Bestandteil der Satzung

2. GEPLANTE NEUBAUTEN

Die geplanten Neubauten haben sich in der Gestaltung und der Lage der bestehenden Gutsanlage anzupassen bzw. unterzuordnen.

GEBÄUDE	GRUNDFLÄCHE (m²)
I. 1 Wohnhaus	870
I. 2 Wohnhaus	870
II. Werkstatt	950
III. Gärtnerei	580

RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994

§ 7 Abs. 1 PAG. 2 des BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 01.05.1993

TEIL B TEXT

BODENDENKMALPFLEGE

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretenden Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl.§ 11 Abs. 2).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Eingriffsregelungen

1.1 Allgemein
Die Beseitigung von Gehölze ist nur ein Minimum zu beschränken, Um die neue Bebauung ist mindestens ein 3 m breiter Streifen freizuhalten. Die Beseitigung hat erst kurz vor Baubeginn zu erfolgen.
Vor der Beseitigung ist eine Verschonung zu prüfen.

1.2 Konkrete Eingriffe / Abhilfungen
FLÄCHE 1 im Bereich der Wohngebäude I. 1 und I. 2:
Pflanzgröße 1,50 m² **hochstämmigen** Einheimischen mit einer Baumgröße mit 175 m² Kronenfläche, Stammumfang 12 - 14 cm und Stamm-Weitenabstand
- 1 Birken 30 - 40 cm 4
- 2 Birken 25 - 30 cm 4
- 3 Birken 12 - 16 cm 4
- Weiden 4- stämmig 10 - 12 cm 9

FLÄCHE 2 im südlichen Bereich des Internates:
12 Stck. Baumfelten 2,00 m - 2,50 m

FLÄCHE 3 Hanglage östlicher Bereich Werkstatt II
Pflanzgröße 1,50 m² **hochstämmigen** Einheimischen in der Hanglage Birken und Buchen, die Trauben bilden, zur Straßenlage der Bildung im Binden.

FLÄCHE 5 nördlich der Bebauung Seewalde, Gärtnerei III
Pflanzgröße Hangsaum 28,400 m², davon werden nur 220 m² bepflanzt. Die Pflanzungsmaßnahme ist zu bepflanzen mit 20% sukzessiv Gehölzen, 75 % Obstbaumbüsche.

FLÄCHE 7 südlich des Schlosses
Zur Sicherung der Sichtachse und zum Schutze der Randeinrahmen Rottbuchen - Abholzung von 3 Erlen 30-40 cm 8 und einer 4- stämmigen Erlengruppe 25-30 cm 4

2. Ausgleichsregelungen

2.1 Allgemein
Bei der Auswahl der Pflanzarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubgehölze zu verwenden.
FLÄCHE 1 südlich Gutshofbereich
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Hasel (Corylus avellana)
- Stiel-Eiche/Eichen (Quercus robur)
- Rot -Weide (Salix rubra)
- Besenginster (Cytisus scoparius)
- Weißdorn (Crataegus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer -holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Lärche (Larix decidua)

FLÄCHE 3 Hanglage östlicher Bereich Werkstatt II
- Birken (Betula pendula)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Stiel-Eiche/Eichen (Quercus robur)
- Schwarzer -holunder (Sambucus nigra)
- Schwarzdorn (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)

FLÄCHE 4 nördlich Werkstatt II und Garagen/Werkstatt
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gelderrose (Viburnum opulus)
- Rote -Weide (Salix rubra)

FLÄCHE 7 Parkanlage Größe 7.150 m²
Der vorhandene Bestand ist zu pflegen.

2.2 Pflanzabstände/Pflanzen-verwendung
FLÄCHE 2 südlich Schwimmhalle
Auf die **Fläche 2** sind folgende Bepflanzung:
auf eine 380 m² sind Gehölze anzupflanzen,
ein Stück/15 m² = 420 Stück
Reisenbestand auf etwa 630 m²

FLÄCHE 3 Hanglage östlicher Bereich Werkstatt II
Auf eine 380 m² sind Gehölze anzupflanzen,
ein Stück/15 m² = 205 Stück

Auf eine 380 m² sind Gehölze anzupflanzen,
ein Stück/15 m² = 695 Stück

FLÄCHE 4 nördlich Werkstatt II und Garagen/Werkstatt
Größe 380 m²
Heckenanpflanzung an der Straßenbegrenzungslinie
auf 10 m Länge und 3 m breite 1 = 20 m²
Auf 1 m² Heckenfläche 5 Anpflanzungen.
Abstand der Reihen 1,0 m
Abstand in der Reihe 1,50 m = 5 Stück/10 m²

Sonstiges
- Straßuher bzw. Heizher für freie Landschaft
- Bänke für Sitzgruppen
- Bäume als Hecken, Zu verpflanzt

- Die Wohnräume 1 + 2 sind mit selbstschließenden Fenstern mit Wärmeschutzglas (schallschutz) zu bepflanzen, im Privatbade zum See sind 4 Fenstern zu verwenden.

2.3 Abriß und Renaturierung
Nachfolgende Gebäude werden abgerissen und die Flächen renaturiert bzw. im Ausnahme hat bei der Innenstadt 12 erneut überbaut.

1	Gewächshausanlage	288 m²
2	Internat	300 m²
3	Lager/Schuppen	120 m²
4	Garagen	175 m²
5	Einzelgaragen	300 m²
7	Heizhaus	221 m²
8	ehemalige Schieuns/ Sporthalle	288 m²

Die Flächen 1 bis 3 und 4 sind mit Rasen einzugrünen und mit landschaftsgerechten Strauchern zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.96 ist
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.3.96 bis zum 07.4.96 erfolgt.

Wustrow, den 26.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2Ab s Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Wustrow, den 26.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.3.96 durchgeführt worden.

Wustrow, den 26.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 27.3.96 aufgefordert worden.
Mahr

Wustrow, den 26.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 7.09.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, den 25.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.04.96 bis zum 08.05.96 während der Dienststunden Montag bis Freitag in Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.96 im Bekanntmachungsblatt/Amtsblatt bzw. durch Aushang in der Zeit vom 26.4.96 bis zum 8.05.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
8.5.96
8-5-96

Wustrow, den 8.5.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8.5.96 / 30.5.96

Wustrow, den 30.5.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 27.5.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, wie die rechtsverbindliche Punkte in maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regelbenspruche können nicht abgeleitet werden.

Neuhaus/z, den 27.5.96 — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes gez. i. A. Amtsleiter

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.3.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Wustrow, den 26.3.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V BL/UN vom 20.6.96 Az.: 320.3343-322.445-50.000 (445) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wustrow, den 20.8.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.8.96 erfüllt. Der Landrat des Landkreises ..., mit Erlaß vom ... 320.3343-322.445-50.000 (445) hat mit Schreiben vom 27.11.96 Az.: 320.3343-322.445-50.000 (445) bestätigt.

Wustrow, den 28.11.96 — gez. Mahr, Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustrow, den 05.12.97 — Mahr, Bürgermeister

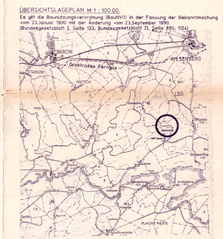
13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch Bekanntmachung nichels gestlichen Verkündungsblatt bzw. Aushang in der Zeit vom 9.12.96 bis 24.12.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Vorschriften § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs 6 Abs. 1 Satz 1, Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.12.96 in Kraft getreten.

Wustrow, den 10.12.97 — Mahr, Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 4.850

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 100.00

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 mit der Änderung vom 23.September 1990 (Bundesgesetzblatt I Jahrg 1990, Bundesgesetzblatt II, Jahrg 855, 1924)



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

Baumaßnahme: HEILPÄDAGOGISCHE EINRICHTUNGEN WOHNEN/WERKSTATT SEEWALDE

Bauträger: Lauenstein e. V. Lebensgemeinschaft - Seewalde

Standort: SEEWALDE Gemarkung Drosedow Flur 4, Flurstück 62/7

Maßstab: 1 : 500 Datum: 01.07.1996