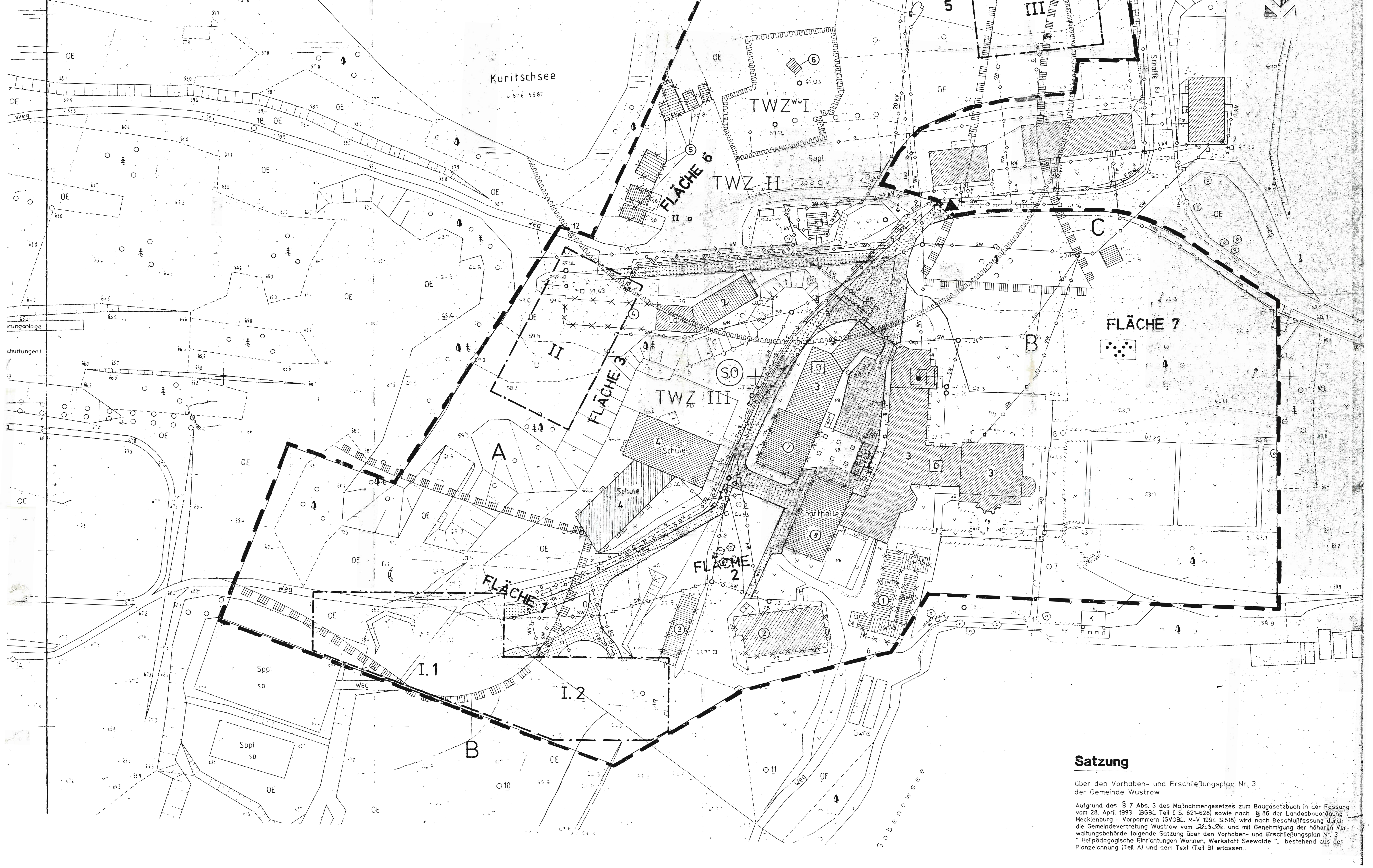
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(SO)	Sondergebiet Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Geschossigkeit

BAUWEISE, BAUGRENZE

o	Offene Bauweise
— — · — —	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

VERSORGUNGSANLAGEN

- unterirdisch vorh. (Nachrichtl. Übernahme)
- unterirdisch gepl.

Zweckbestimmung: Fm-Fernmeldekabel, 1 kV, 20 kV-Starkstromkabel, SW-Schmutzw., WV-Wasserv., G-Gas

- oberirdisch vorh. (Nachrichtl. Übernahme)

Zweckbestimmung: 1 kV-Starkstromkabel

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

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: TWZ Trinkwasserschutzzone

TWZ I	gekennzeichneter Bereich durch Zaun
TWZ II	80 m Bereich
TWZ III	500 m Bereich gesamter Geltungsbereich

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

- Gewässerschutzstreifen § 7 Abs. 1 Landes - Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992 (GVOBL. M-V S.3) geändert durch Gesetz vom 21. Mai 1992 (GVOBL M-V S. 286)

A.	Gewässerschutzstreifen Kuritschsee
B	Gewässerschutzstreifen Gobenowsee
C	Gewässerschutzstreifen Pagatzsee

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 Scheune/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 roten Sichtmauerwerk, Fachwerk mit Holzverschalung oder einer Zusammenstellung dieser Materialien auszuführen. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind verboten

2. VORHANDENE BEBAUUNG

- Geschossigkeit	II als Höchstmaß
- Dachform	Sattelflachdach
- Fassade	Putz (heller Naturfarbton)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 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 (m^2)
I. 1	Wohnhaus	820
I. 2	Wohnhaus	820
II	Werkstatt	950
III	Gärtnerei	510

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

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. 3).

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 unveränderten 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 auf ein Minimum zu beschränken. Um die neue Bebauung ist maximal ein 5 m breiter Streifen freizumachen. Die Beseitigung hat erst kurz vor Baubeginn zu erfolgen.
Vor der Beseitigung ist eine Verpflanzung zu prüfen.

1.2 Konkrete Eingriffe / Abholzungen

FLÄCHE 1 im Bereich der Wohngebäude I. 1 und I. 2
Flächengröße 1.900 m^2 hauptsächlich Extensivrasen mit einer Baumgruppe auf 475 m^2 bestehend aus Birken, Lärchen, Linden, Buchen und Fichten Stammdurchmesser 10-12 cm und Birken-Weidengruppe
2 Birken 30 - 40 cm Φ
3 Birken 10 - 12 cm Φ
1 Birke 12 - 15 cm Φ
Weiden 4- stämmig 10 - 12 cm Φ

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

FLÄCHE 3 Hanglage östlicher Bereich Werkstatt II
Flächengröße 1.296 m^2 mit 384 m^2 Bewuchsveränderung in der Hanglage Birken und Buchen. Die Stubben bleiben zur Stabilisierung der Böschung im Boden.

FLÄCHE 5 nördlich der Bebauung Seewalde, Gärtnerei III
Flächengröße insgesamt 26.400 m^2, davon werden nur 220 m^2 bebaut. Aufgelassene Ackerfläche mit 25% späterer Gärtnerei- und 75 % Obstanbaufläche.

FLÄCHE 7 südlich des Gutshauses
Zur Sicherung der Sichtachse und zum Schutze der flankierenden Rotbuchen - Abholzung von 3 Erlen 30-40 cm Φ und einer 4- stämmigen Erlengruppe 20-30 cm Φ

2. Ausgleichsregelungen

2.1 Allgemein

Bei der Auswahl der Pflanzarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubgehölze zu verwenden.

FLÄCHE 2 südlich Gutshofbereich

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sal-Weide	(Salix ccprea)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus awcuparia)
Lärche	(Larix decidua)

FLÄCHE 3 Hanglage östlicher Bereich Werkstatt II

Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Ilex	(Ilex aquifolium)
Schlehen	(Prunus spinosa)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Schneebeere	(Symphoricarpos)
Hundsrose	(Rosa canina)

FLÄCHE 6 nördlich Werkstatt II und Garagen/Werkstatt

Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sanddorn	(Gippophae rhamnoides)
Grau-Weide	(Salix cinerec)

FLÄCHE 7 Parkanlage Größe 7.150 m^2
Der vorhandene Bestand ist zu pflegen

2.2 Pflanzabstände/Pflanzenverwendung

FLÄCHE 2 südlich Gutshofbereich
Abriß und folgende Renaturierung
Auf etwa 600 m^2 sind Gehölze anzupflanzen,
ein Stück/1,5 m^2 = 400 Stück
Raseneinsaat auf etwa 620 m^2

FLÄCHE 3 Hanglage östlicher Bereich Werkstatt II
Auf etwa 365 m^2 sind Gehölze anzupflanzen,
ein Stück/1,5 m^2 = 245 Stück

Auf etwa 980 m^2 sind Gehölze anzupflanzen,
ein Stück/1,5 m^2 = 655 Stück

FLÄCHE 6 nördlich Werkstatt II und Garagen/Werkstatt
Größe 300 m^2
Heckenpflanzung an der Renaturierungsfläche
Auf 40 m Länge und 3 m Breite (= 120 m^2) ist eine Heckenpflanzung anzulegen.
Abstand der Reihen 1,0 m
Abstand in der Reihe 1,50 m ≙ 1,5 Stück/1,0 m^2

Sonstiges

- Sträucher bzw. Heister für freie Landschaft
  2x verpflanzt, 60-100 cm
  Bäume als Heister, 2x verpflanzt
- Die Wohnhäuser 1 + 2 sind mit selbstklimmendem Wilden Wein (Porthenocissus quinquefolia) zu bepflanzen. Je Frontseite zum See sind 4 Pflanzen zu verwenden.

2.3 Abriß und Renatuierung

Nachfolgende Gebäude werden abgerissen und die Flächen renaturiert bzw. im Ausnahmefall bei der Werkstatt II erneut überbaut.

(1)	Gewächshausanlage	288 m^2
(2)	Internat	300 m^2
(3)	Lager/Schuppen	120 m^2
(4)	Garagen	175 m^2
(5)	Einzelgaragen	300 m^2
(7)	Heizhaus	221 m^2
(8)	ehemalige Scheune/Sporthalle	288 m^2

Die Flächen (1) bis (3), (7) und (8) sind mit Rasen einzugrünen und mit landschaftstypischen Sträuchern zu bepflanzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.95
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.4.95 bis zum 28.4.95 erfolgt.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.3.95 durchgeführt worden.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 8.5.95/13.9.95 aufgefordert worden.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 7.09.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschliessungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 5.10.95/7.2.96 bis zum 6.11.95/13.3.96 während der Geschäftszeiten Montag bis Freitag im Gemeindeamt 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 18.10.95 im amtlichen Verkündungsblatt bzw. durch Aushang in der Zeit vom 18.9.95/29.1.96 bis 4.10.95/6.2.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.95/1.2.96/20.3.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 7.2.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4850 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 7.2.96

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 20.3.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Wustrow, den 21.3.96 gez. Nafe Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V (BLUM)
vom: 10.6.96
Az: VIII 231a-512.115-55080 (1vl)
mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wustrow, den 29.8.96 gez. Nafe Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.8.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V (BLUM)
vom: 2.12.96
Az: VIII 231a-512.115-55080 (1vl)
bestätigt.

Wustrow, den 15.01.97 Bürgermeister

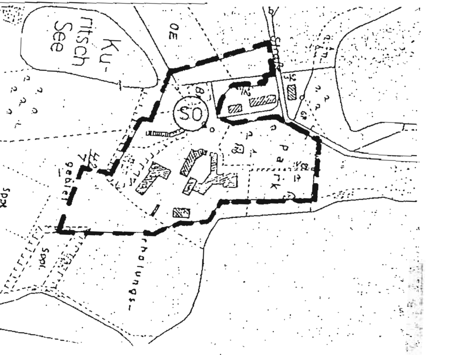
12. Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustrow, den 15.01.97 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie ... bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eing... werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bek... mittels amtliches Verkündungsblatt bzw. Aushang in der Zeit vom 9.12.96 ... zum 24.12.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verf... und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechts... (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschä... ansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. D... ist am 10.12.96 in Kraft getreten.

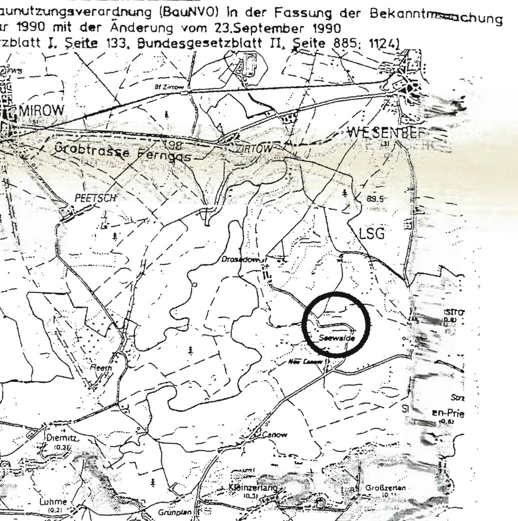
Wustrow, den 15.01.97 Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1 : 4850



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, Seite 133, Bundesgesetzblatt II, Seite 885; 1124)



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

Baumaßnahme	HEILPÄDAGOGISCHE EINRICHTUNGEN WOHNEN/WERKSTATT SEEWALDE
Bauträger	Lauenstein e. V. Lebensgemeinschaft - Seewalde
Standort	SEEWALDE Gemarkung Drosedow Flur 4; Flurstück 42/7
Maßstab: 1 : 500	Datum: 01.07.1996

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 Planzeichenverordnung von 10.12.1990

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Therapie — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Erweiterung der Sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde e.V. mit Landwirtschaftsbetrieb und Gruppenwohnhäuser 3 und 4"

1 - 12 — Gebäude und bauliche Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I , II — Zahl der Vollgeschosse

	GR	GRZ	GFZ
Bereich Sozialtherapie	1640 m²	-	(0.4)
Bereich Landwirtschaft	-	0.3	(0.4)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt

Verkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sräuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Gewässerschutzstreifen § 19 Abs.1 LNatG M-V

A — Gewässerschutzstreifen Kuritschsee

B — Gewässerschutzstreifen Gobenowsee

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ (9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

TWSZ III — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone III

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Planzeichen ohne Normcharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Heilpädagogische Einrichtungen Wohnen/Werkstatt" Seewalde

zusammengehörige Flächen

0,00 — Gebäudeeinmaßung

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)

Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998

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

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBL. M-V S. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtsderegulierungsgesetzes vom 27. April 1998 (GVOBL. M-V S. 388-394)

Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBL. M-V S. 503)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Einigungvertrag vom 31.08.1990

TEIL B TEXT

1. Textliche Festsetzungen

Im Sondergebiet sind nur "Erweiterung der sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde e.V. mit Landwirtschaftsbetrieb" zulässig

1 Bergeraum
2 Futterküche
3 Sozialteil
4 Milchviehstall
5 Mehrzweckstall (Schweine, Hühner, Schafe)
6 Unterstellhalle
7 Dunglege
8 Jauchebehälter
9 Wirtschaftshof
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

Bauteile/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Dachform	SD, PD	SD
Dachneigung	24°	30° - 45°
Dacheindeckung	Hartdeckung/Dachpfanne	Hartdeckung/Dachpfanne
Dachaufbauten/Gauben	nein	max. 2/3 der Trauflänge

Fassade: zulässig sind — Putz oder Klinker oder Holz bzw. Mischbauweise

Ausschluss: — Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtöne im Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen.

Zufahrten/Flächenbefestigungen: — Die Zufahrten und Flächenbefestigungen 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

Bauteile/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Traufhöhe/Sockelhöhe über Erschließungsstraße	max. TH 6,00 m/max. SH 0,50	max. TH 7,50 m/max. SH 0,50 m
Geschossigkeit als Höchstmaß	I	II
Grundflächenzahl/ Grundfläche	GRZ 0,3	Gruppenwohnhaus 3 820,00 m² Gruppenwohnhaus 4 820,00 m²
Geschossflächenzahl GFZ	(0.4)	(0.4)

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

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

FLÄCHE 1 (945 m²) Streifen zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung
Um einen Sicht- und Geräuscheschutz zu erreichen, wird die Eingriffsfläche mit einem Gehölzstreifen (einheimische Sträucher mit zwischengepflanzten Laubbäumen) bepflanzt.

FLÄCHE 2 (650 m²) nord-westlicher Bereich des Planungsgebietes
Um einen Sicht- und Geräuscheschutz zu erreichen, wird die Eingriffsfläche mit einem Gehölzstreifen (einheimische Sträucher mit zwischengepflanzten Laubbäumen) bepflanzt.

FLÄCHE 3 (975 m²) westlicher Bereich, angrenzend an die vorh. Bebauung (Bungalow)
Um einen Sicht- und Geräuscheschutz zu erreichen, wird die Eingriffsfläche durch einen Gehölzstreifen (einheimische Sträucher mit zwischengepflanzten Laubbäumen) bepflanzt.

FLÄCHE 4 (2500 m²) südlich der gepl. Wohngebäude
Die biotopmäßige Gestaltung der Aussenflächen ist analog der Aussenflächengestaltung der bereits errichteten Wohnbebauung fortzuführen, da sich sowohl in der Auswahl der Gestaltung als auch der Pflanzenarten in das Gelände einpasst.

FLÄCHE 5 (5475 m²) nördlich des Bereiches der Landwirtschaft
Es ist eine Streuobstwiese anzulegen. Damit ist auch weiterhin die Möglichkeit gegeben, dort Schafe zu hüten.

ANPFLANZGEBOT

Bei der Auswahl der Pflanzarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubgehölze zu verwenden

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Besenginster	(Cytitus scoparius)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose,	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Lärche	(Larix decidua)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Gewöhnliche Hülse	(Ilex aquifolium)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Schneebeere	(Symphoricarpos)
Rotbuche als Heister	(Fagus sylvatica)

PFLANZGÜTE

Sträucher bzw. Heister für freie Landschaft 2x verpflanzt, 60-100 cm
Bäume Heister, 2x verpflanzt

Die Wohnhäuser 11 und 12 sind mit selbstklimmenden Wilden Wein (Parthenocissus quinquefolia) zu bepflanzen. Je Frontseite sind 4 Pflanzen zu verwenden.

Pflanzabstände/Pflanzverwendung
Auf 2.570 m² sind Gehölze zu pflanzen
ein Stück/1,5 m²

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 1.9.98.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 7.9.98 bis 22.9.98 erfolgt.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 31. März 1992 zuletzt geändert durch Artikel 2 des BLUDerG vom 27. April 1998 durch Planungsanzeige vom 2.9.98 beteiligt worden.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

3. Entsprechend § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.5.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretersitzung hat am 18.5.99 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 11.6.99 bis zum 12.7.99 während der Geschäftszeiten Montag bis Freitag im Gemeindeamt 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 .... im amtlichen Verkündungsblatt bzw. durch Aushang in der Zeit vom 2.6.99 bis 10.6.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 15.12.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:.......... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 15.12.99 — gez. Unterschrift Unterschrift Amtsleiter Vermessungsstelle

7. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.10.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

8. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.10.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 21.10.99 gebilligt.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom: 20.6.00 Az.: VIII 230e - 512.115 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.9.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

11. Die vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wustrow, den 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 durch Bekanntmachung mittels amtliches Verkündungsblatt bzw. Aushang in der Zeit vom 16.10.00 bis zum 24.10.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 25.10.00 in Kraft getreten.
Wustrow, den 26.10.00 Siegel — 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. April 1994 (GVOBL. M-V S. 518, zuletzt geändert durch BLUDerG vom 27. April 1998), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 21.10.99 und mit 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 12.10.00 Siegel — Bürgermeister

HINWEISE

BODENDENKMALPFLEGE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 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.

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 auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Altablagerungen/Altlasten

Sind auf Baugebiete Altablagerungen/Altstandorte/bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

Bodenaushub

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern.

Abfallentsorgung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

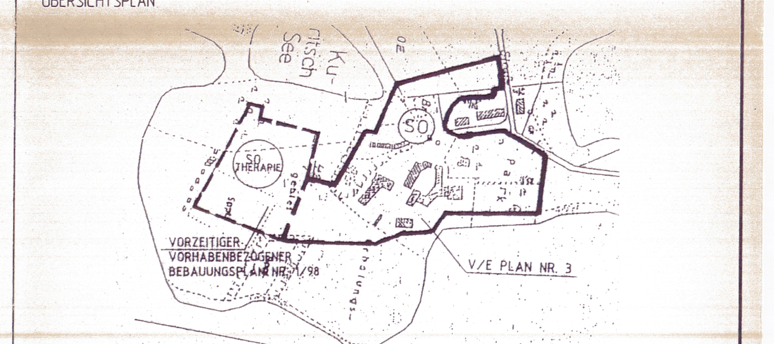
Trinkwasserschutzzone (TWSZ)

Der Standort des Vorhabens befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III
Der Antrag auf Aufhebung der TWSZ ist vom Bauherrn am 18.12.1997 gestellt worden.
Das Verfahren wurde noch nicht abgeschlossen.

Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte nach Möglichkeit entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

ÜBERSICHTSPLAN



VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN NR.1/98

MIT GRÜNORDNUNGSPLANUNG

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

GEMARKUNG: DROSEDOW

FLUR: 4

Flurstück: 42/9

GEMEINDE WUSTROW

LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Maßstab 1 : 500 — Datum: Oktober 1999