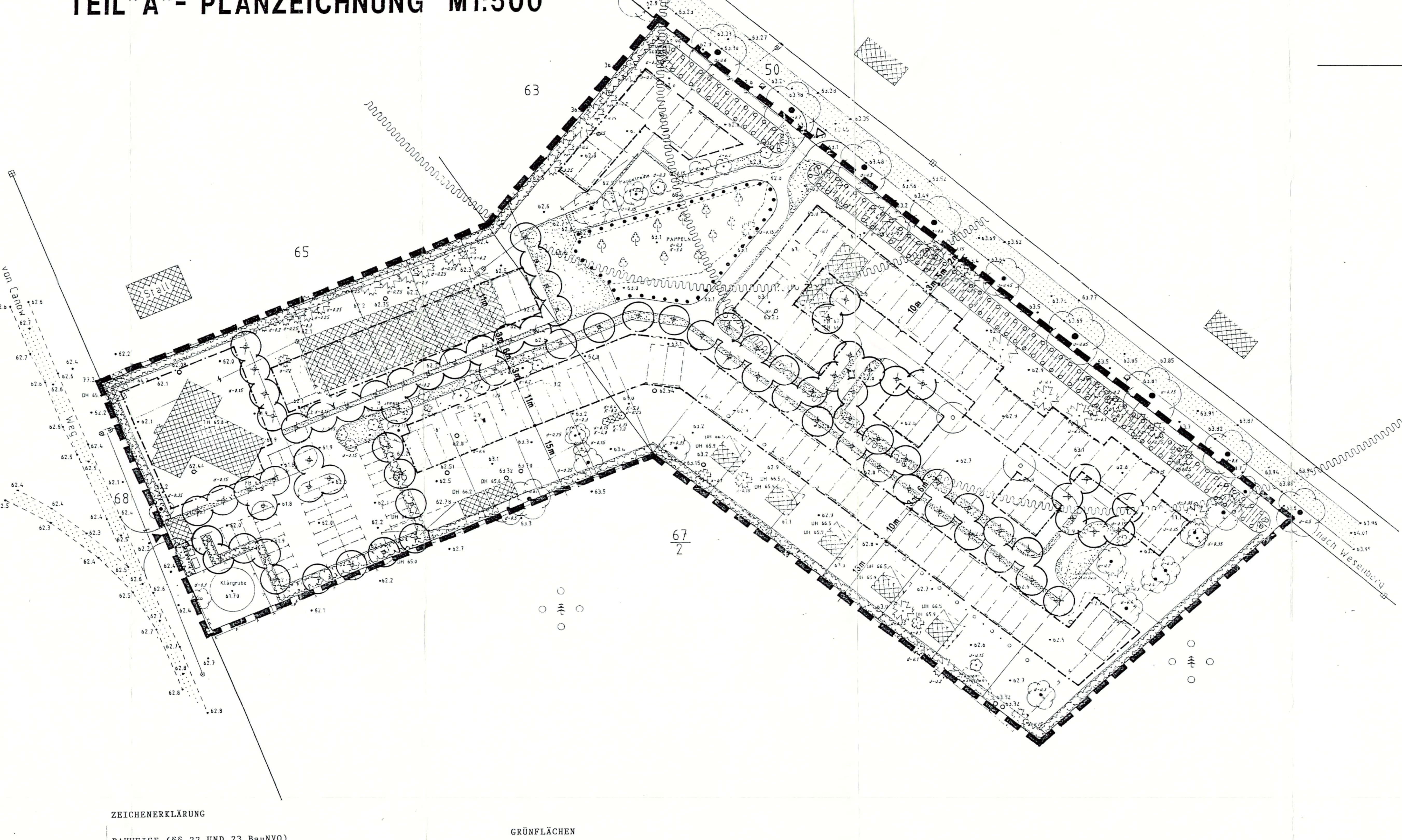
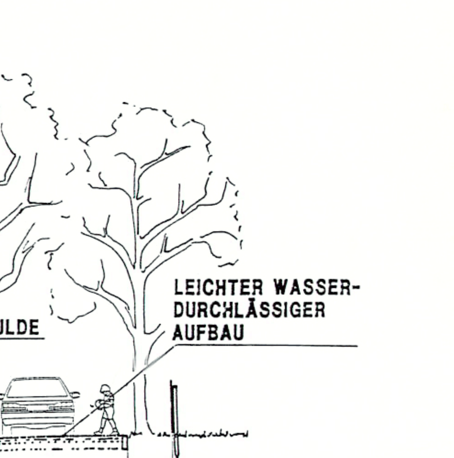
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "FERIENHAUSGEBIET CANOW" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE WUSTRAU

TEIL"A"- PLANZEICHNUNG M1:500





ZEICHENERKLÄRUNG

BAUWEISE (§§ 22 UND 23 BauNVO)

BAUGRENZE

LAGE DES FERIENHAUSES INNERHALB DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ALS UNVERBINDLICHE RICHTLINE

ABZUREISSENDES GEBÄUDE

VERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN

PARKFLÄCHE FÜR DIE NUTZER DES FERIENHAUSGEBIETES

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH; FUSS- UND RADWEG; BEFAHREN MIT PKW IST NUR ZUM BE- UND ENTLADEN ZULÄSSIG

EIN- UND AUSFAHRTEN

HAUPTZUFAHRT

NEBENZUFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ (SPIELWIESE)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZU PFLANZENDER BAUM

ZU ERHALTENDER BAUM

ZU PFLANZENDE STRÄUCHER

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BIDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

VER- UND ENTSORGUNG

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

ABWASSER

ABGRENZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS UNVERBINDLICHE RICHTLINIE

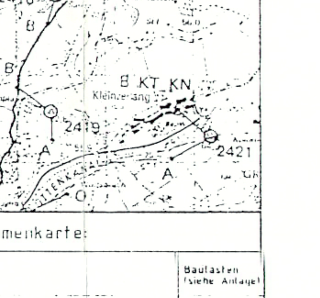
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GRENZE DER TRINKWASSERSCHUTZZONE II (INNERE SCHUTZZONE)

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE UND -NUMMER

VERMESSUNGSBÜRO Harnisch
19055 Schwerin Wismarsche Str.325

Gesch.B.Nr.: 94L006
Orientierung 1:50.000



Lageplan
Maßstab 1:500

Baugenehmigungsbehörde

Bauvorhaben:

Bauherr:

Gemeinde: Wustrow

Gemarkung: Canow Flur: 1 Rahmenkarte:

aus Flurstück	Fläche ha	a	m²	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulasten (siehe Anlage)
66		58	51	542		
67/1	1	20	91	748		

Art und Maß der baulichen Nutzung (Berechnung nach § 2 Abs 5 Bau Prüf VO auf Beiblatt) — Bearbeitungsvermerke

Bebauungsplan:
Baugebiet:
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:
Grundflächen- Geschoßflächen- Baumassenzahl — bauliche Nutzung (m²) bzw. (m³) — (1)
Fläche des Flurstücks m²
+Zuschlag n. § 21a Abs 2 BauNVO m²
-Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie m²
-Teilfläche des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO) m²
+/-Baulastflächen m²
Fläche des Baugrundstückes m²
Grundfläche
Geschoßfläche
Baumasse
zulässige | beanspruchte | zulässig | vorhanden bzw. verbleibend | geplant | beansprucht

Für die Übereinstimmung von Projekteintragung und Bauzeichnung
..., den
Entwurfsverfasser
(Stempel, Unterschrift)

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom Juli '94 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrecht wird gewährleistet.
Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen im Maßstab ... vom ... zugrunde.
Schwerin, den
(Thomas Harnisch)
Planverfasser

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 Südosten.

§ 2 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

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

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

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

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
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.

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

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

§ 10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
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 sei denn:
- 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.
Die Pflanzgebote gem. §11 sind zu beachten.

§ 11 Pflanzgebote
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 Pflanzenliste)
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 Genehmigungs- bzw. der Bauausführungsplanung sind geringfügige Veränderungen möglich.

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

13.2 Fassade
Material: natürliche Materialien wie Glatt- oder Kratzputze, Klinker, Ziegel, Holz

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

§ 14 Einfriedungen
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 (lt. Pflanzenliste 3) vorzusehen.

HINWEISE

Trinkwasserschutz
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, Farb- und Anstrichstoffen, Lösungsmitteln, Desinfektionsmitteln, Holzschutzmitteln und Fäkalien.
Nähere Auskunft erteilt das Wasserwerk Neustrelitz.

Abfallentsorgung
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 (InvWBlG) 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

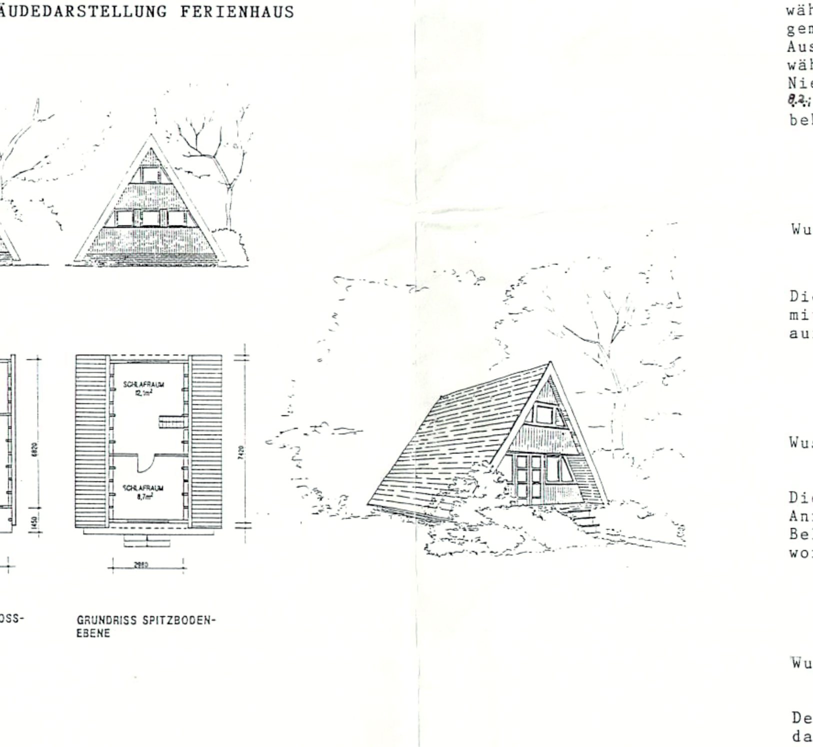
Artenliste 1
Tilia platyphyllos
Quercus robur
Sorbus intermedia

Artenliste 2
Juglans regia
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus monogyna
Prunus padus
Prunus avium
Morus alba
Fagus sylvatica

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

Artenliste 4
Pinus sylvestrius
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Acer platanoides

ANLAGE GEBÄUDEDARSTELLUNG FERIENHAUS



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. 04.1993
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 gemacht.

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

Wustrow, den.22.8.95. ..gez. Nafe.. Der Bürgermeister

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

Wustrow, den.22.8.95. ..gez. Nafe.. Der Bürgermeister

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; 12.2.96 bis zum 24.3.; 3.11.95; 26.2.96 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 9-12 u. 13-16; Di 9-12 u. 13-17; Fr 9-12 Uhr.... 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.; 13.10.95; 9.2.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wustrow, den.23.7.96. ..gez. Nafe... Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..6.2.95... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustrow, den.22.8.95. ..gez. Nafe... 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 worden.

Wustrow, den.22.8.95. ..gez. Nafe... Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken u. Flurstücksbezeichnungen 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 ..1:2000. vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ntz. den 31.7.95 .... .gez......... (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. .gez. Nafe.... 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 231a.512.115 55080 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wustrow, den.23.7.96. ..gez. Nafe... 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 231a... bestätigt. 512.115-55.080

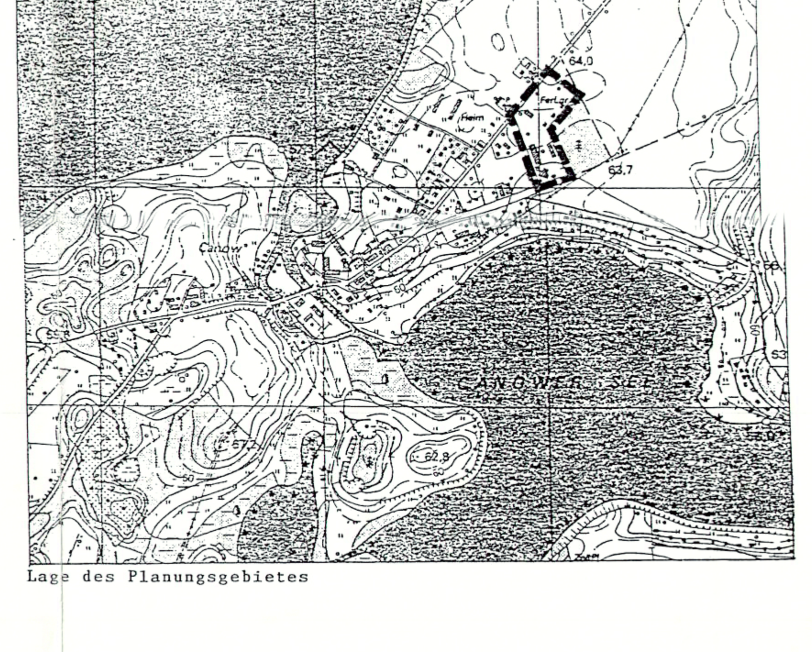
Wustrow, den.23.1.97. .... Der Bürgermeister

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

Wustrow, den.23.1.97. .... Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und 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 .7.12.96.. bis zum .24.12.96. durch Aushang 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 Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..10.12.96. in Kraft getreten.

Wustrow, den.23.1.97. .... Der Bürgermeister



Lage des Planungsgebietes

FERIENHAUSGEBIET CANOW

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

VORHABENTRÄGER: DR. JORES PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
AM WACHOLDERBUSCH 1, 16547 BIRKENWERDER
PLANVERFASSER: ANKE LUDEWIG, ARCHITEKTIN
RALF LUDEWIG, LANDSCHAFTSARCHITEKT
LINDENALLEE 6, 16547 BIRKENWERDER, TEL.: 03303/502916

PLANUNGSBÜRO LUDEWIG
A. Ludewig