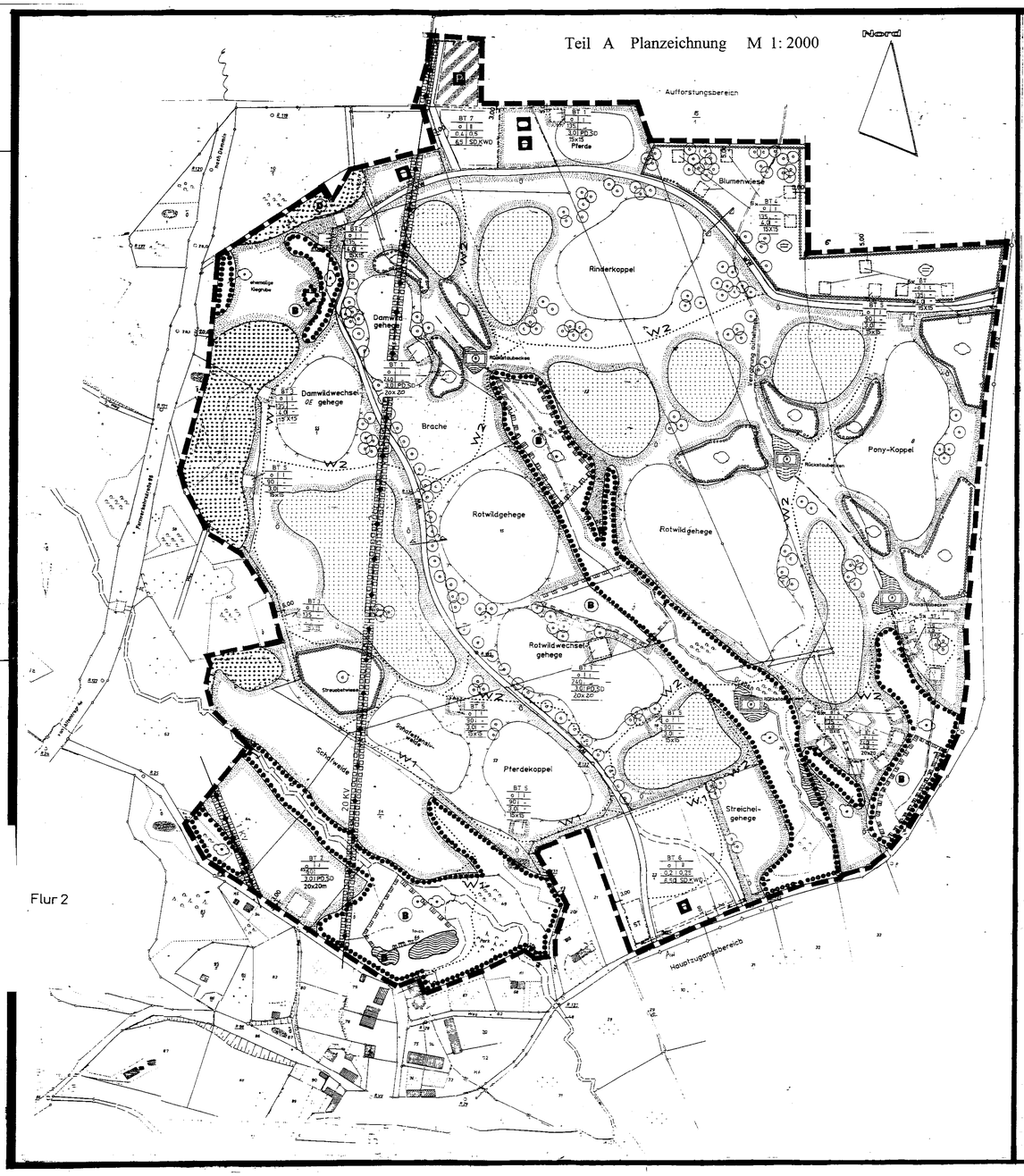
Teil A Planzeichnung M 1: 2000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung von 1990

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-23 BauNVO

Nutzungsschablone	BT	
Bauweise	**Zahl der Vollgeschosse**	
GRZ, GR	**GFZ**	
TH	**Dachform**	
Baugrenzen	**m x m**	
BT1 z.B	= Baugebietsteile	
o	= offene Bauweise	
II	= Zahl der Vollgeschosse	
GRZ 0,4 z.B.	= Grundflächenzahl als Höchstmaß	
GR	= Grundfläche als Höchstmaß	
GFZ 0,4 z.B.	= Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
TH	= Traufhöhe in Meter (m)	
Dachform:		
SD	= Satteldach	
KWD	= Krüppelwalmdach	
PD	= Pultdach	

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2u.3 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

Flächen für Sport- und Spielanlagen §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Sportanlagen

Spielanlagen

Hauptverkehrszüge, Verkehrsflächen §9Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereich

WW Straßenverkehrsfläche als ungebundener Wirtschaftsweg mit Begrenzungslinie

W1 örtlicher Wanderweg, ungebundene Befestigung

W2 örtlicher Wanderweg, als Wiesenweg

P ruhender Verkehr

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB

W Wasserleitung Trinkwasser

AW Anschlußpunkt Trinkwasser

E Elektro- Kabel

EF Elektrofreileitung

EMO Leitungsrecht EMO-AG

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB

RW Wasserrückhaltebecken (Zeichen 10.2) BZW Rückstaubecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr.20,24 u.25 , §9 Abs. 6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs1 Nr.25b BauGB

Bäume

Sträucher

sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

B Biotop §9Abs.1Nr.24BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz §9 Abs. 6 BauGB

Naturdenkmal (Hügelgrab)

Flächen für Landwirtschaft und Wald §9 Abs.1Nr. 18 und Abs.6BauGB

Fläche für Landwirtschaft (Extensivwiese)

Fläche für Wald (bestehende Waldungen)

Grünflächen §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u.Abs.6 BauGB

Ö bestehende Rasenflächen als Wildmiesen, auch im Bereich von Koppeln und Spielplätzen,als öffentliche Grünflächen -als Randsignatur-

Ergänzende Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9Abs.1 Nr.4u.22 BauGB

St Stellplätze §9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB (ist zugleich Verlauf der geplanten Außenumzäunung -mit Einschränkung der Sondernutzte Südendahl, - mit Einschränkung der Parkplatzandesenitte Nordzufahrt -Ausnahme Waldstück südwestliche Ecke (Fl.-St. 64))

Übernahme fremder Planzeichen

Flurstücksgrenze

51 Flurstücksbezeichnung

geplante Gebäudezeile, geplante Koppelzäune

Teil B Textliche Festsetzungen

1.Das Baugebiet wird als Sondergebiet festgesetzt.

Das Baugebiet dient der Unterbringung eines Waldguts mit Naturerlebnisbereichen mit Fremdgehege einschließlich Tierträne-, Futter- und Unterstandsbereichen, Lehrpfaden, Landschaftsgestaltungen, Ausstellungs- und Lehrbereichen. In den Eingangsbereichen sind für die Bewirtschaftung des Waldgutes , aber auch für gastronomische und beherbergungsmäßige Versorgung von Tagesgästen und Gruppenreisenden bauliche Nebenanlagen wie Gebäude, Parkplätze und Spielplätze geplant, im weiteren Ausbau Kleinsportbetätigungsanlagen.

2. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt §9Abs.1 Nr.3 BauGB

Folgende untergliederte Bereiche des Baugebiets gem. §1 (4) BauNVO sind zulässig:

BT 1: Tierunterstände
BT 2: Stuerdenscheune
BT 3 und 4: Vollaren Je nach Tierart mit Massiv- oder ungebundenem Unterbau und entsprechender Ein-und Umfriedung, Bauweise aus Holz, mit Stahl und Metallgeflecht und massiver Futteraufbereitung bzw. Tierentschlupf, konkrete Vorstellungen zur Tierbeleigung lt. Begründung bei BT 3
BT 5: Wanderhütten Schutzhütte mit Sitzplätzen und Informationen
BT 6: Eingangsbereich vom Dorf Mühlenhagen/Friedenthal
Hauptzugangsbereich mit Versorgungs- und Wirtschaftsgebäuden, Besucherbz.-und -eingang, Beherbergung, Gastronomie, Spezifischen Bedarfsstellplätzen, Personalparkplätze, Ausstellungs- und Lehrbereiche, Grünanlagen
BT 7: nördlicher Zugangsbereich:
Nebenzugangsbereich mit weiteren Parkplätzen, im Allgemeinen wie Nr. 6 , aber ohne Beherbergung und nur mit untergeordneter Gastronomie
Stellplätze für Besucher und Personal

3. Einfriedung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Grundstückseinfriedungen sind mit standortgerechten Sträuchern und mit Einfriedungen aus Holz oder Metall zulässig, die Außenumzäunung ist 2.00 m hoch und mit Übersteigschutz versehen.

4. Gehege im Gelända: nach §9Abs. 1 Nr.19BauGB
Einsprüchen der gehenden Tiergehegeverordnungen Landes M-V
Je nach Tierart 1,80 bis 2,00 m hoch auf Grundlage der gehenden Gehegeordnung einzuzäunen.

5. Nebenanlagen: nach §9Abs.1 Nr.12,13und14 BauGB

Die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Abwasserableitungen dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig. (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

6. Hauptwirtschaftsweg: nach §9Abs.1 Nr.11BauGB

Hauptwirtschafts- und Hauptwanderweg in ungebundener versiegelter Bauweise mit seitlich angordnetem Fußgängerbereich, siehe Regelschnitt

7. Anpflanzgebot: nach §9Abs.1 Nr.15und25 BauGB

Entsprechend der in der Planzeichnung aufgenommenen Flächen sind Pflanzungen im Einklang mit dem bestehendem Bewuchs wie Bäume, Sträucher und Wildgrasweisen vorzunehmen und zu erhalten.
Erhalten ist eine abwechselungsreiche aber geplante Artenvielfalt charakteristischer , für den Standort und die Gegend typischer Gräser, Stauden, Gehölze und Bäume bzw. Pflanzgruppen in enger Abstimmung und Verbindung zu den Tiergehegen , Voliaren und den Wegekonzept.
Anpflanzungen:
z.B. in den Baugebietsteilen: dem Ort zugewandt Zierstrauchecher, freiwachsend, Empfehlungen siehe Grünordnungsplan
der Landschaft zugewandt heimische Gehölze und freiwachsende Gehölze wie Bäume und Sträucher entsprechend dem Grünordnungsplan
außerhalb der Baugebietsteile: heimische Gehölze und freiwachsende Gehölze wie Bäume und Sträucher sowie Wildobststorren, Gräser, Kräuter und Stauden nach Grünordnungsplan
Sofern nicht anders angegeben werden bei flächenhaften Anpflanzungen 5-10 Gehölze derselben Art zusammengepflanzt, gepflanzt wird im Dreiecksverband. Bei Sträuchern sollen die Pflanzabstände etwa 1x1m, bei größerm etwa 3x3 m , betragen. Pflanzung und Pflege nach DIN 18916.

8. Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V

Im Geltungsbereich der angegebenen Baugrenzlinien für die Baugebietsteile wird festgeschrieben.

BT1: Blockhäusen- oder Holzstangenbauweise , max. 45° Dachneigung, deckenartige Gebäude für Futterlagerung zulässig. Dachdeckung bauwesengerecht mit Reet oder Schindeln,bzw. Ziegel
BT2: Bauweise waldtypisch nichtmassiv und naturangepaßt
BT3: Rundholzstangenbauweise, max. 20% Dachneigung
BT3, BT 4:
Bauweise übergreifen aus Holz oder massiv, mit Stahl- und Metallgeflecht zulässig, massiver Futtertreiben, Form vorzugsweise gleichmäßigen Vieleck
BT5: Bauweise aus Holz und Schilf, z. B. Blockhäusen- oder Holzstangenbauweise. Grundriß rund oder regelmäßiges Vieleck, Spitzdach
BT6, BT 7:
Gestaltung der Außenwände: Mindestens 50% der Außenflächen der Gebäude aus einem Material, Ortsentrierung auf Feldsteinmauerwerk in Verbindung mit roten Klinkern, im Obergeschoß mit Fachwerk komplettiert. Reine Putz- oder/ und Klinkerfassaden sind ausnahme zulässig.
Farbgebung könnenzeiger Bauelemente: z.B. Fenster und Türen überwiegend in einem Farbton ausführen, bei großflächigen Toren sind Abweichungen erlaubt.
Als typische Farben für Vorpommern sollen grün, blau und ein dunkles braun dominieren
Gestaltung der Dächer: es sind nur nach außen geneigte mit mindestens 10% Neigung Dächer zugelassen, maximal 100%=45°. Eindeckung orientiert sich mit Ziegel oder Betondachsteinen. Dachformen zulässig als Satteldach oder Krüppelwalmdach
Stellplätze: Oberfläche mit z.B. kleinmaßstäblichen Pflaster mit Regenwasserversickerungsmöglichkeit ausführen, bzw. in nicht gebundener Bauweise
BT8: Außenumfriedung mit einer Höhe von 2,00 m in Drahtbauweise als Wildzaun und mit Übersteigschutz aus Metallgitterstäben
BT9: Gehegezäune im Gelände je nach Tierart festlegen
BT10: Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches und seiner Baugebietsteile sind als Ausnahme zulässig(§9Abs.1Nr. 14BauGB)
Die Nebenanlagen sind in Gestaltung und Bauweise den angrenzenden Baumaßnahmen anzupassen

Nachrichtliche Übernahmen

1. Gegenwärtig wird die im Entwurf vorliegende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Tollensetal" im Landkreis Demmin verfahrensmäßig mit dem Ziel bearbeitet, daß eine Festsetzung durch den Landrat mit Wirkung vom 01.01.1995 erfolgen kann.
Der Entwurf dieser Verordnung enthält folgende Festsetzung.
"Bebauungen im Naturerlebnispark Tollensetal in Form von landschaftsangepaßten Erholungseinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen , die ausschließlich dem Naturschutz dienen,sind möglich.
Unter den Bedingungen zur Erhaltung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes sind die Maßnahmen nach dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Burow zulässig."

2.Die Absicherung der benötigten Parkplätze für Tagesgäste und/oder Besucher erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches am Rand der Ortslage auf einer zum Erwerb für das Waldgut vorgesehenen Fläche.

3. Im Auftrag der Gemeinde Burow wurde für den Geltungsbereich des B-Planes ein Grünordnungsplan erarbeitet, der durch die Gemeindevertretung am 14.7.1994 bestätigt wurde.

Verfahrensvermerke zum B-Plan Nr.5 Burow

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.11.93 bis einschl.14.12.1993 erfolgt.

Burow, den 2.11.95 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Burow, den 2.11.95 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.1994 durchgeführt worden.

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.5.1994, 06.10.1994, 01.6./13.6. 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.7.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , sowie der Begründung haben in der Zeit 08.8.1994 bis zum 09.9.1994 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
montags, donnerstags von 7.00 bis 16.00 Uhr
dienstags von 7.00 bis 18.00 Uhr
mitwochs von 7.00 bis 15.00 Uhr
freitags von 7.00 bis 12.00 Uhr
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 25.7.1994 bis zum 05.8.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.11.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Altentrebgow, den 07.11.95 Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 23.6.1995 bis zum 14.7.1995 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen
montags, donnerstags von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs von 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr
freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 10.5.1995 bis zum 23.6.1995 durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden .

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.7.1995 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.7.1995 gebilligt.

Burow, den 2.11.1995 Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.02.1996 Az 210-541.143 - 510.05 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Burow, den 19.12.1996 Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ihnen entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.02.96 Az 210-541.143 - 510.05 - bestätigt.

Burow, den 19.12.1996 Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), wird hiermit ausgefertigt.

Burow, den 19.12.1996 Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der Zeit vom 17.02.96 bis zum 22.11.96 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.10.96 in Kraft getreten.

Burow, den 19.12.96 Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5

Sondergebiet:
Waldgut Mühlenhagen-Friedenthal
im Naturerlebnispark Tollensetal

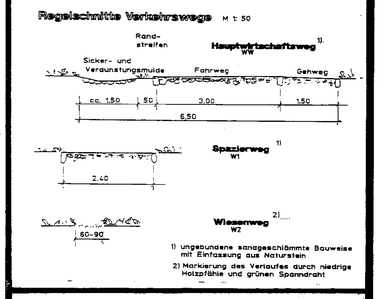
der Gemeinde Burow

Satzung der Gemeinde Burow über den Bebauungsplan Waldgut Mühlenhagen / Friedenthal im Naturerlebnispark Tollensetal, begrenzt im Süden durch die Ortslage Mühlenhagen/ Friedenthal, im Westen durch die Bundesstraße B 96, im Norden durch den Weltziner Wald, im Osten durch die Poststraße nach Weltzin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.4.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 349) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.7.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
" Waldgut Mühlenhagen - Friedenthal ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab M 1: 2000,
Zeichenerklärung
Festsetzungen
Darstellungen ohne Normcharakter
Teil B - Text

Regelschnitte Verkehrswege M 1: 50



1) ungebundene sandgeschlämmte Bauweise mit Einfassung aus Naturstein
2) Markierung des Verlaufes durch niedrige Holzpfähle und grünen Spanndraht

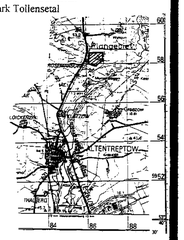
Mühlenhagen-Friedenthal

Landkreis Demmin

Bebauungsplan Nr. 5:
Waldgut Mühlenhagen - Friedenthal
im Gebiet des Naturerlebnispark Tollensetal

der Gemeinde Burow

Übersichtsplan M 1: 20 000


Pasewalk
Anklam
Ueckermünde
Torgelow
Eggesin
Strasburg
Pencun
Jatznick
Löcknitz
Pasewalk
Tantow
Stolpe
Altentreptow
Demmin
Gnoien
Malchin
Röbel
Waren
Müritz
Neustrelitz
Mirow
Wesenberg
Strasburg
Feldberg
Templin
Prenzlau
Angermünde
Schwedt
Gartz
Penkun
Casekow
Pasewalk
Ueckermünde
Anklam
Jarmen
Tribsees
Grimmen
Stralsund
Ribnitz-Damgarten
Barth
Rostock
Bad Doberan
Kühlungsborn
Wismar
Grevesmühlen
Ludwigslust
Parchim
Plau am See
Röbel
Waren
Müritz
Neustrelitz
Mirow
Wesenberg
Templin
Feldberg